

GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten in

PFORZHEIM

Grundstücks- marktbericht



Immobilienmarkt 2011
Daten für die Wertermittlung 2012/2013

Allgemeiner Bericht
ohne Daten für die Wertermittlung

Grundstücksmarktbericht 2011

Jahresbericht über den Grundstücks-/Immobilienmarkt
im Gebiet der Stadt Pforzheim

veröffentlicht im August 2012

Herausgeber: Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten
in Pforzheim

Anschrift: Stadt Pforzheim
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6
75175 Pforzheim

Kundenservice: Bodenrichtwert-Auskünfte, Grundstücksmarktberichte,
Anträge auf Verkehrswertgutachten,
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Technisches Rathaus, Zimmer 414 bis 417
Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6

Telefon 07231 39 - 26 10
Telefax 07231 39 - 44 214
E-Mail gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

Sprechzeiten:
montags – freitags 8 - 12 Uhr und 14 - 16 Uhr,
donnerstags bis 18 Uhr

Internet:
<http://www.pforzheim.de/leben-in-pforzheim/bauen-wohnen/gutachterausschuss>

Gebühr: 25 € (zuzüglich 3 € bei Versand der gedruckten Broschüre)

Copyright Stadt Pforzheim

Alle Rechte vorbehalten.

Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Hinweis:

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind im Allgemeinen Bericht nicht enthalten, sondern nur im Gesamtbericht. Dieser kann im Internet unter www.on-geo.de von registrierten (gewerblichen) Nutzern kostenpflichtig heruntergeladen werden. Eine gedruckte Version kann direkt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG Pforzheimer Immobilienmarkt 2011	5
2.	PFORZHEIM und die Region	6
3.	GUTACHTERAUSSCHUSS	8
3.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
3.2	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	9
3.3	Geschäftsstelle Gutachterausschuss	11
4.	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverkehr	13
4.1	Anzahl der Kauffälle	13
4.2	Flächenumsatz	15
4.3	Geldumsatz	16
5.	ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	17
5.1	Unbebaute Grundstücke	18
5.1.1	Umsätze unbebauter Grundstücke	18
5.1.2	Umsätze Bauplätze	19
5.1.3	Marktteilnehmer unbebauter Grundstücke	19
5.1.4	Wohnbauland	20
5.1.4.1.	Bauplätze für individuellen Wohnungsbau	21
5.1.4.2.	Bauplätze für Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)	27
5.1.5	Gewerbliche Bauflächen	28
5.1.6	Handel, Büro, Verwaltung	28
5.1.7	Rohbauland	28
5.1.8	Bauerwartungsland	29
5.1.9	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	29
5.1.10	Gartengrundstücke	33
5.2	Bebaute Grundstücke	36
5.2.1	Umsätze bebauter Grundstücke	36
5.2.2	Umsätze Wohnimmobilien	39
5.2.3	Umsätze Einfamilienhäuser	40
5.2.4	Mittlere Kaufpreise und Preisspannen gebrauchter Wohnimmobilien	41
5.2.5	Aufschlüsselung nach Kaufpreisgruppen	42
5.2.6	Aufschlüsselung nach Marktteilnehmern	42
5.3	Wohnungs- und Teileigentum	43
5.3.1	Umsatzzahlen (Anzahl und Geldumsatz)	44
5.3.2	Erstverkäufe (Neubauwohnungen)	46
5.3.2.1.	Kaufpreise in €/m ² von Neubauwohnungen	46
5.3.2.2.	Kaufpreise in €/m ² von Seniorenwohnungen (Neubau)	47
5.3.2.3.	Sanierte Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden	47
5.3.3	Wiederverkäufe (Wohnungen aus dem Bestand)	48
5.3.3.1.	Kaufpreise in €/m ² von Wiederverkäufen	48
5.3.3.2.	Preisentwicklung nach der Zahl der Zimmer	52
5.3.3.3.	Preisvergleich vermieteter und bezugsfreier Wohnungen (Wiederverkäufe)	57
5.3.4	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	58
5.3.4.1.	Mittlerer Kaufpreis in €/m ² und Preisspanne Umwandlungen	58
5.3.5	Aufschlüsselung nach Kaufpreisgruppen	59
5.4	Garagen und Stellplätze in Wohnbereichen	61
5.5	Zwangsversteigerungen	62
6.	ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	63
6.1	Bodenpreisindexreihen	63
6.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland	63
6.1.2	Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen	64
6.2	Liegenschaftszinssätze	65
6.3	Ertragsfaktoren	66
6.4	Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren)	67
6.4.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	68
6.4.2	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	69
6.5	GFZ – Umrechnungskoeffizienten	70
6.6	Lagequalität für Wohnen	71
6.7	Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte	72
7.	GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM ENZKREIS	74

1. ZUSAMMENFASSUNG Pforzheimer Immobilienmarkt 2011

Der Immobilienmarkt im Bereich der Stadt Pforzheim war im Berichtsjahr 2011 im Wesentlichen von folgenden Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr geprägt:

- Zahl der Verkaufsfälle: ↗ Anstieg um ca. 10%
- Geldumsatz: ↑ Anstieg
- Flächenumsatz: ↑ Anstieg

- Baulandpreise für Wohnen: → gleichbleibende Tendenz
- Baulandpreise für Gewerbe: → gleichbleibende Tendenz

- Ein- und Zweifamilienhäuser: ↑ Anstieg der Verkaufszahlen
- Mehrfamilienhäuser: ↑ Anstieg der Verkaufszahlen
- Gemischt genutzte Immobilien: ↑ Anstieg der Verkaufszahlen
- Gewerbeimmobilien: → gleichbleibende Verkaufszahlen

- Eigentumswohnungen: ↗ insgesamt Anstieg der Verkaufszahlen
- Neubauwohnungen: ↑ deutlich mehr Verkaufsfälle,
↗ leicht steigende Preise um ca. 5 %
- Gebrauchte Eigentumswohnungen: ↗ leichter Anstieg der Verkaufszahlen,
↗ leicht steigende Preise um ca. 5 %

- In Eigentumswohnungen
 umgewandelte Mietwohnungen: → gleichbleibende Verkaufszahlen,
↗ leicht steigende Preise

- Landwirtschaftliche
 Grundstücke: ↑ Anstieg der Verkaufszahlen,
→ stagnierende Preise

- Gärten: → gleichbleibende Verkaufszahlen,
↗ stagnierende bis leicht steigende Preise

Legende:

↑ größer + 10 % ↗ ca. + 2 % bis + 10 % → um ± 0 % ↘ ca. - 2 % bis - 10 % ↓ kleiner - 10 %

2. PFORZHEIM und die Region

An der Nahtstelle zwischen Schwarzwald, Kraichgau und Stromberg gelegen, präsentiert sich die Goldstadt Pforzheim in landschaftlich reizvoller Lage. Die Brückenfunktion zu den Ballungsräumen Karlsruhe und Stuttgart macht Pforzheim zu einem attraktiven Standort in Baden-Württemberg.

Die Region Nordschwarzwald mit ihrem Oberzentrum Pforzheim zählt insgesamt rund 600.000 Einwohner. Der Region Nordschwarzwald gehören außer dem Stadtkreis Pforzheim die drei Landkreise Enzkreis, Calw und Freudenstadt an.

Als Oberzentrum stellt die Stadt Pforzheim das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Nordschwarzwald dar und übernimmt eine Fülle an zentralen Funktionen und Aufgaben, die weit über die Stadtgrenzen hinaus in die Region hineinwirken. Als hochwertiger Lebensraum für über 119.000 Menschen hat die Goldstadt einiges zu bieten. Neben vielseitigen Freizeit- und Sporteinrichtungen verfügt Pforzheim auch über eine Hochschule von internationalem Rang (mit den Fakultäten Gestaltung, Technik, Wirtschaft und Recht), die Goldschmiedeschule, Schulen aller Ausrichtungen, zahlreiche Kinderbetreuungsangebote sowie moderne medizinische Versorgungseinrichtungen.

Bekannt als Stadt der kurzen Wege bietet Pforzheim zudem hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und ein ausgeprägtes kulturelles Leben.

Keine andere Stadt in Deutschland ist so eng mit der Geschichte der Schmuck- und Uhrenindustrie verbunden wie die Goldstadt Pforzheim. Ungeachtet des wirtschaftlichen Strukturwandels ist die Stadt Pforzheim bis auf den heutigen Tag Zentrum der deutschen Schmuck- und Uhrenindustrie.

Darüber hinaus verfügt Pforzheim als moderner und zukunftsgerichteter Produktions- und Dienstleistungsstandort über eine einmalige Kombination an Kernkompetenzen in den Bereichen (Edel-)Metallverarbeitung, Maschinenbau, Präzisionstechnik, wissens- und informationsorientierte Dienstleistungen, Drucktechnik und Großversandhandel. Ein innovativer und wettbewerbsfähiger Mittelstand und eine hohe Konzentration spitzentechnologischer Unternehmen bilden das Rückgrat der Pforzheimer Wirtschaft.

Zu weiteren Themen wie geographische Angaben, Bevölkerung, Bau- und Wohnungswesen, Arbeitsmarkt, Wirtschaft, Verkehr, Tourismus u.a. sind Veröffentlichungen der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Pforzheim im Internet kostenlos zum Download verfügbar:

www.pforzheim.de > Goldstadt & Tourismus > Zahlen und Fakten > Statistische Veröffentlichungen (<http://www.pforzheim.de/goldstadt-tourismus/zahlen-und-fakten/statistische-veroeffentlichungen.html>).

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Pforzheim kann bei der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Pforzheim erworben werden (Tel. 07231 39-2018, E-Mail statistik@stadt-pforzheim.de).

Zahlenspiegel Pforzheim	
Fläche des Stadtkreises:	9.803 ha
(davon 5.067 ha Waldfläche)	
Höhe über NN:	
Höchster Punkt	608,8 m
Niedrigster Punkt	235,0 m
Markanter Punkt (Neues Rathaus, nördlicher Eingang)	257,2 m
Einwohnerzahl:	
Fortschreibung Statist. Landesamt (4. Quartal 2011)	120.709
Fortschreibung der Stadt Pforzheim (Ende 2011)	116.882
davon:	
männlich	48 %
weiblich	52 %
Ausländer	19 %
Kinder und Jugendliche unter 20 Jahre	19 %
Verkehrsanbindung:	
4 Autobahnanschlüsse zur A8	
3 Bundesstraßen: B10, B294, B463	
Hauptbahnhof mit InterCity-Halt	
Internationaler Flughafen Stuttgart erreichbar in	40 Autominuten
Internationaler Flughafen Baden Airpark erreichbar in	40 Autominuten
Binnenhafen Karlsruhe erreichbar in	30 Autominuten
Wirtschaft:	
Erwerbstätige am Arbeitsort (Stand 2009)	68.700
Versicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand 2011)	50.206
davon:	
Frauen	51 %
mit ausländischer Nationalität	11 %
im Produzierenden Gewerbe	33 %
im Dienstleistungssektor	67 %
Einpendler	54 %
Versicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stand 2011)	40.701
davon Auspendler	43 %
Arbeitslosenquote (bez. auf alle Erwerbspersonen) (Februar 2012)	7,7 %
Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen (Stand 2009)	3.650 Mio. €
davon Anteil der Wirtschaftsbereiche:	
Produzierendes Gewerbe	25 %
Dienstleistungsbereiche	75 %
Wohnungen:	
Gesamtzahl der Wohngebäude (2. Quartal 2010)	17.630
Gesamtzahl der Wohnungen (2. Quartal 2010)	58.568

3. GUTACHTERAUSSCHUSS

3.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind im Jahre 1960 auf Grund des Bundesbaugesetzes eingerichtet worden. Heute bildet das Baugesetzbuch (BauGB) die gesetzliche Grundlage. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Sachverständigengremium. Er ist in Baden-Württemberg bei den Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften eingerichtet.

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- die Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Der Gutachterausschuss soll zur Transparenz des Grundstücksmarkts beitragen und Sachverständigen sowie Interessierten Grundlagen für die Wertermittlung zur Verfügung stellen. Dies geschieht auch durch die jährliche Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts.

Der Gutachterausschuss in Pforzheim verfügt zur Erledigung seiner Aufgaben über eine Kaufpreissammlung aller Kaufverträge im Gebiet des Stadtkreises Pforzheim. Diese ihm vorbehaltenen Kenntnis aller Kaufverträge ermöglicht einen umfassenden Überblick über das Verkaufsgeschehen am Grundstücksmarkt.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist *„jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden“*.

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung unterliegen den Bestimmungen des Datenschutzes und werden vertraulich behandelt.

3.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss besteht jeweils aus einem Vorsitzenden, den Stellvertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Stadt Pforzheim auf die Dauer von vier Jahren bestellt.

Zu Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses befinden.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und berät in nichtöffentlicher Sitzung. Die Gutachter sind nicht an Weisungen gebunden und verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten. Um die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses zu gewährleisten, ist gesetzlich festgelegt, wann Gutachter wegen Befangenheit oder aus anderen Gründen von der Mitwirkung ausgeschlossen sind.

Bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten ist der Gutachterausschuss mit dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter und mindestens zwei ehrenamtlichen Gutachtern besetzt.

Zur Ermittlung von Bodenrichtwerten sind sämtliche Mitglieder des Gutachterausschusses zu laden. Der Gutachterausschuss ist beschlussfähig, wenn neben dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter mindestens drei ehrenamtliche Gutachter anwesend sind, hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sein.

Mitglieder des Gutachterausschusses	
Vorsitzender:	
Rudolf Beuchert	Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt
Stellvertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter:	
Dr. Konrad Maier	Notariatsdirektor a. D.
Lothar Girrbach	Geschäftsführer, Dipl.-Betriebswirt (FH), MRICS
Ehrenamtliche Gutachter:	
Karl-Heinz Boger	Dipl.-Ing., Architekt, von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten
Michael Hettmanczyk	Dipl.-Ing., Architekt
Ulrich Kumm	Immobilienfachwirt
Veit-Christian Lutz	Dipl.-Sachverständiger (DIA), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Götz L. Machtolf	Dipl.-Bankbetriebswirt
Bernd Neuke	Dipl.-Ing. (FH), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Rainer Schaffhauser	Ingenieur für Hochbau, Freier Architekt
Claus Schlender	Sparkassenbetriebswirt a.D., Kaufmann in der Wohnungswirtschaft
Joachim Stamm	Dipl.-Ing., Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gerhard Stein	Dipl.-Ing. (FH)
Carsten von Zepelin	Geschäftsführer
Sylvia Wedewer	Dipl.-Immobilienwirtin (VWA), Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten
Klaus Zoll	Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vertreter des Finanzamts und ehrenamtliche Gutachter bei Bodenrichtwertermittlungen:	
Erika Schmidt	Steueramtfrau
Bernd Knodel	Steueramtsinspektor

3.3 Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss wird durch die Geschäftsstelle, die beim Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung eingerichtet ist, unterstützt.

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Vorbereitung der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes
- Auskünfte aus den Bodenrichtwertkarten und dem Grundstücksmarktbericht
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Kaufpreissammlung:

Anzahl der Kauffälle in 2011	1.741
davon un bebaut	368
bebaut	410
Wohnungs-/Teileigentum	963

Verkehrswertermittlungen, Bewertungen:

(Anzahl und Summe Verkehrswerte)

84 Gutachten	rd. 25,1 Mio. €
68 gutachtliche Stellungnahmen	rd. 5,9 Mio. €

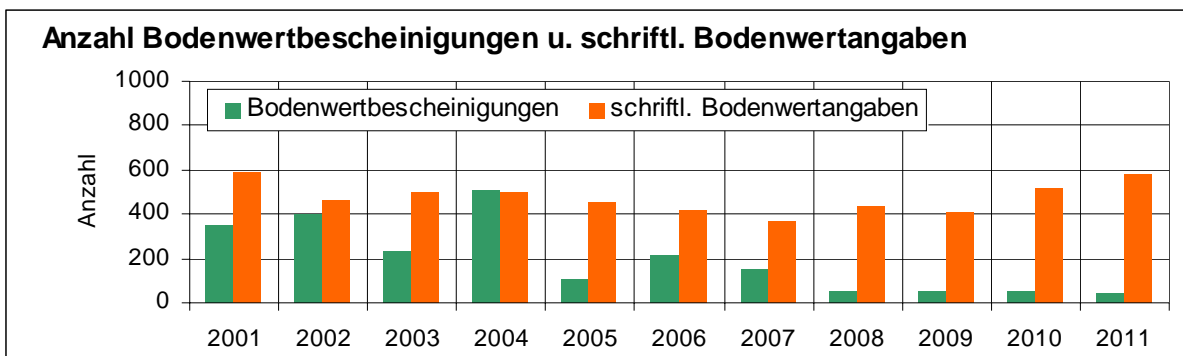
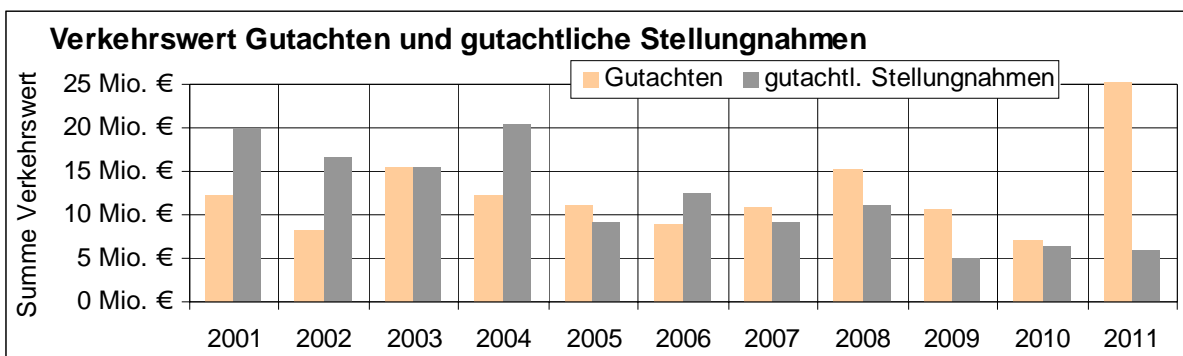
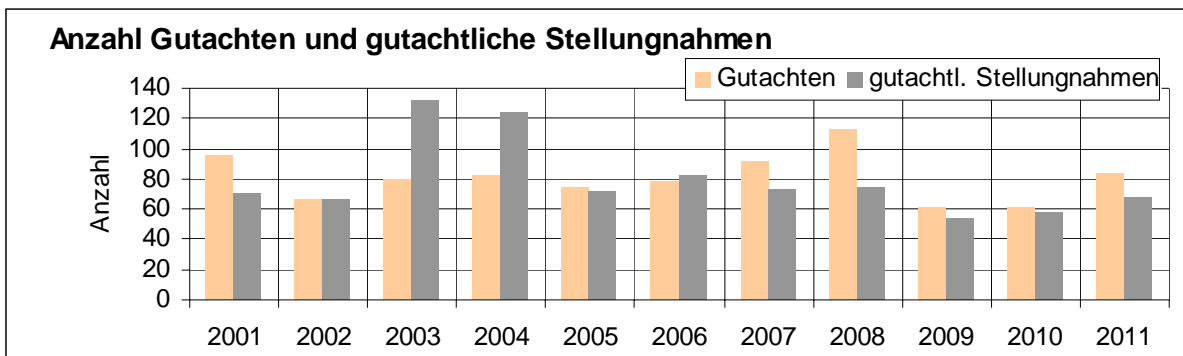
Bodenwertbescheinigungen,

schriftliche Richtwertauskünfte rd. 48

schriftliche Bodenwertangaben an

Notariate, Grundbuchämter und Gerichte rd. 579

Fachliche Beratungen u. Auskünfte rd. 1.600

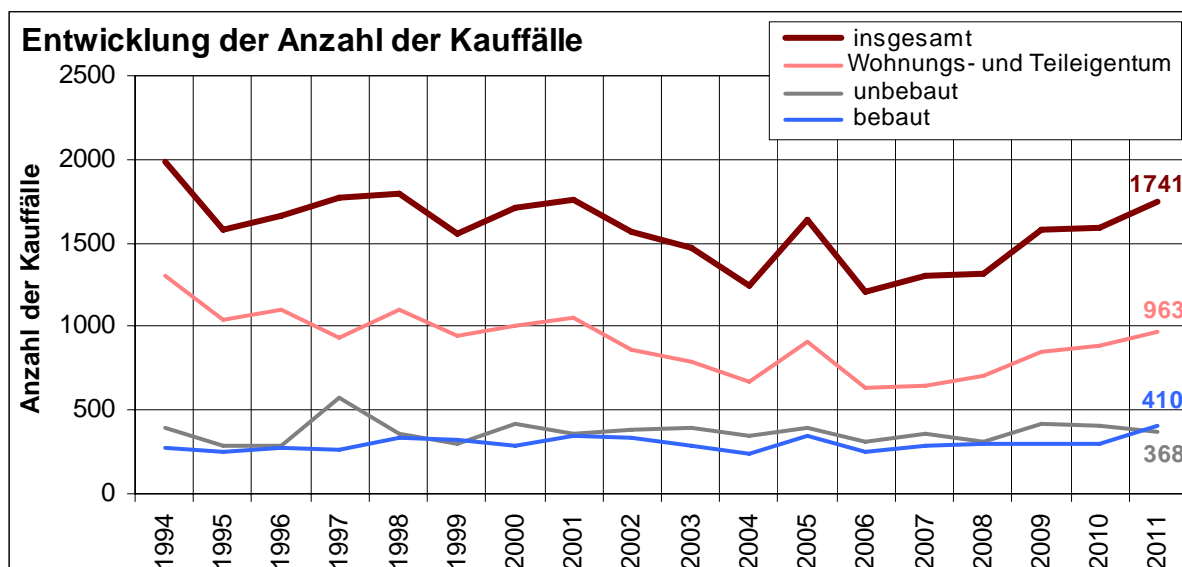


4. ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR

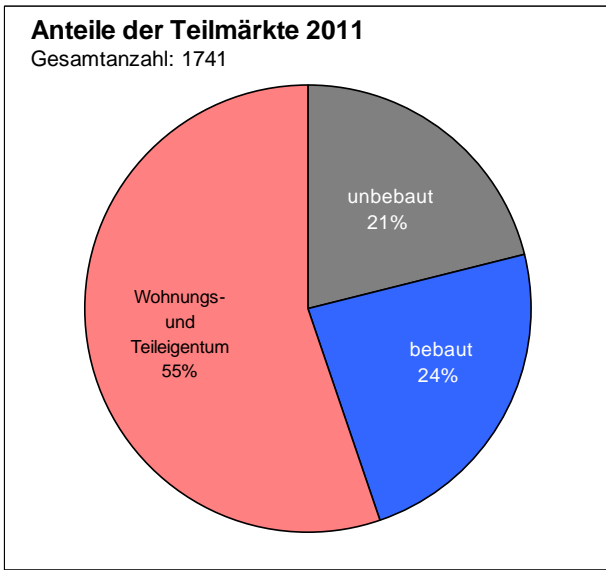
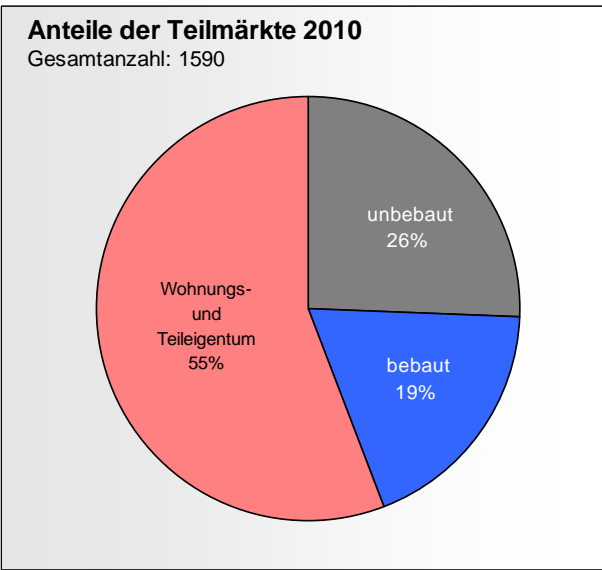
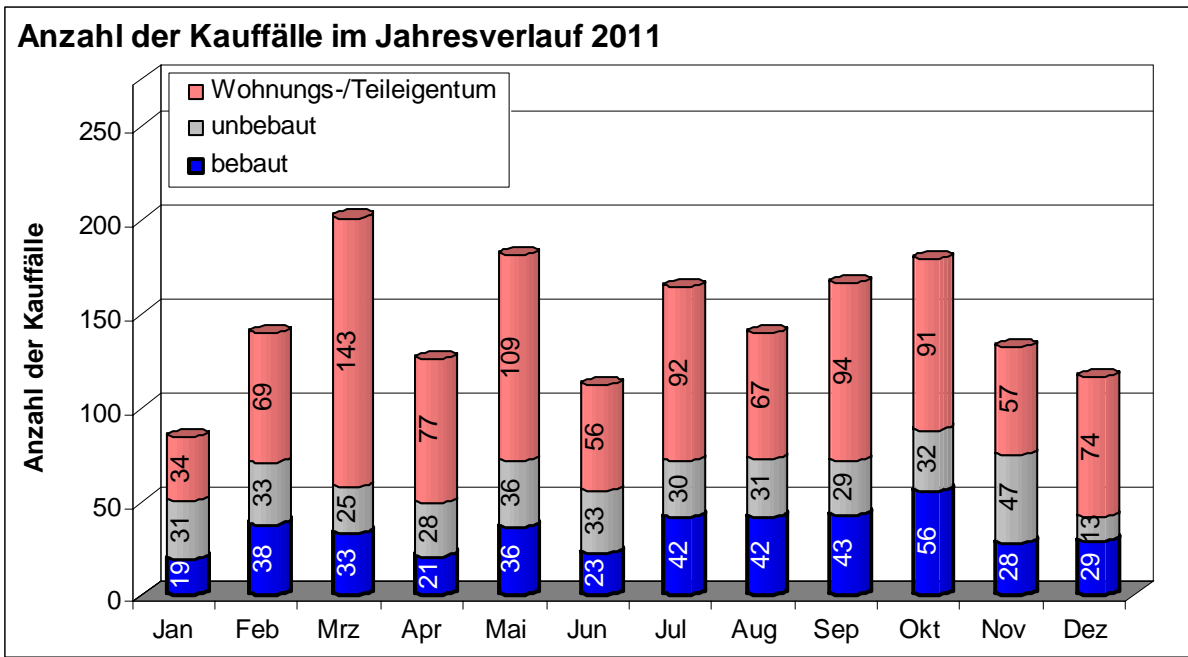
Die Entwicklung des Grundstücksmarktes von unbebauten und bebauten Grundstücken und von Wohnungs-/Teileigentum wird durch Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie den Flächen- und Geldumsätzen aufgezeigt.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Gesamtzahl der Kauffälle im Jahr 2011 stieg im Jahresvergleich um 9,5 % an. Auch im Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum war eine Steigerung von 8,4 % zu verzeichnen. Die Zahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken war rückläufig (- 9,4 %), bebaute Grundstücke wurden deutlich mehr verkauft (+ 38,5 %).

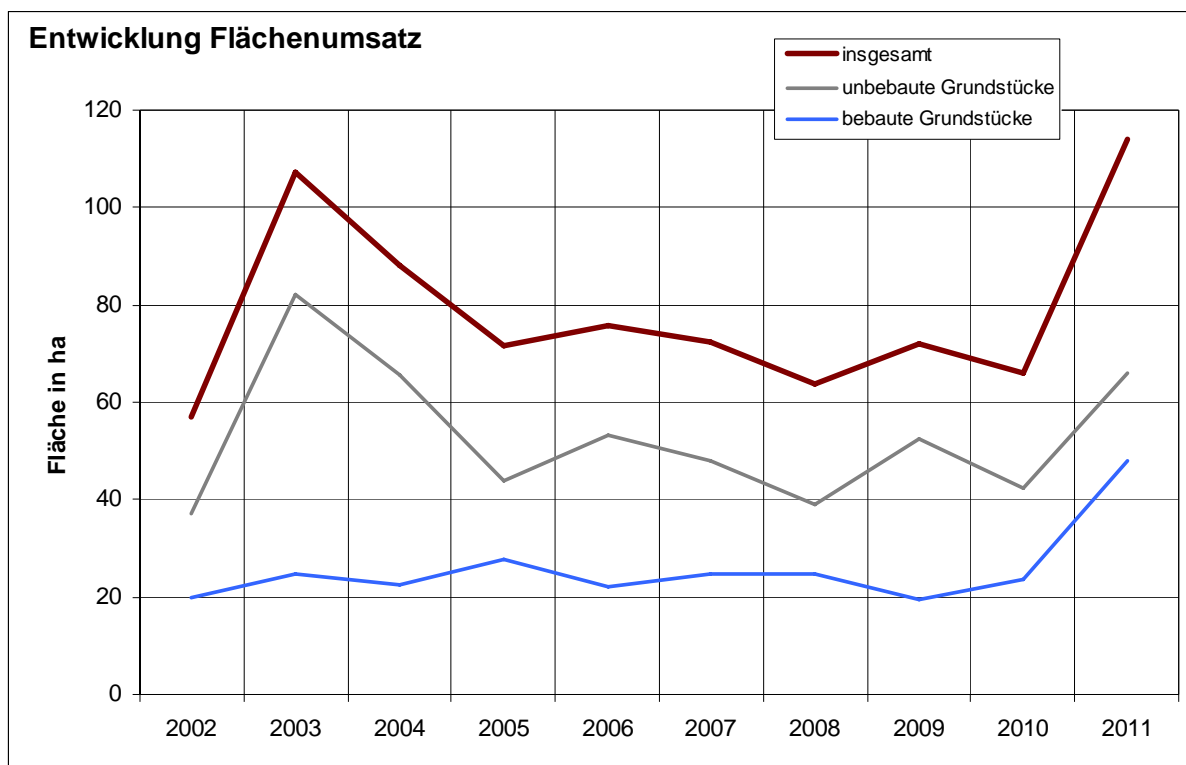


Anzahl Kauffälle	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Veränderung zum Vorjahr
insgesamt	1566	1472	1247	1643	1208	1298	1321	1574	1590	1741	+ 9,5 %
Wohnungs- und Teileigentum	858	789	666	904	639	648	701	849	888	963	+ 8,4 %
unbebaut	377	392	341	389	315	364	315	422	406	368	- 9,4 %
bebaut	331	291	240	350	254	286	305	303	296	410	+ 38,5 %



4.2 Flächenumsatz

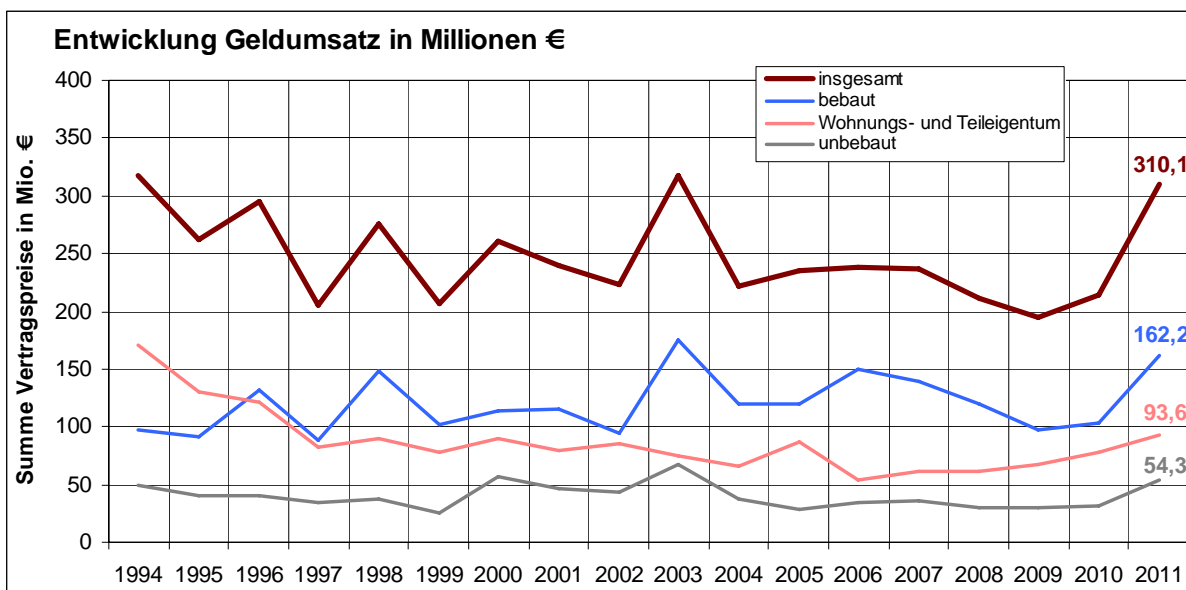
Der Flächenumsatz lag insgesamt mit + 72 % deutlich über dem Vorjahreswert. Bei den unbebauten Grundstücken war eine Steigerung von 55 % zu verzeichnen, bei den bebauten Grundstücken eine Steigerung von 103 %. Die ungewöhnlich starke Zunahme des Flächenumsatzes ist jeweils auf einige wenige Kauffälle mit sehr großen Flächenumsätzen zurückzuführen.



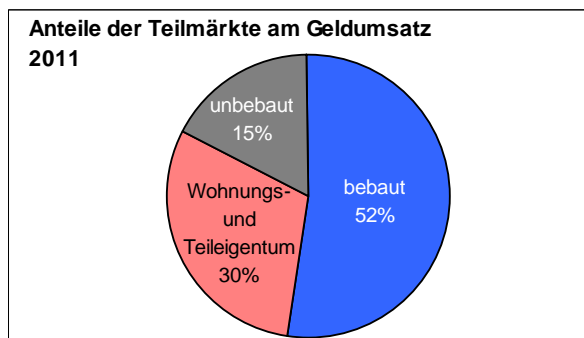
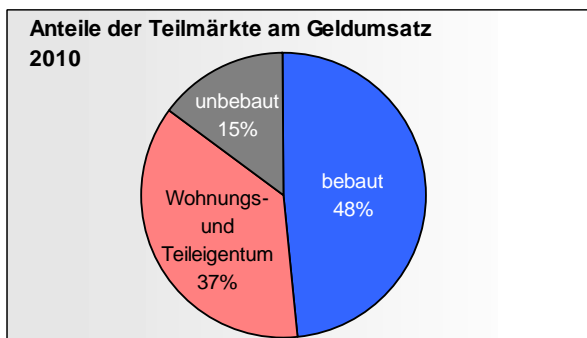
Fläche in ha	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Veränderung zum Vorjahr
insgesamt	57,1	107,1	88,2	71,7	75,7	72,5	63,7	72,2	66,1	113,9	+ 72%
unbebaute Grundstücke	37,3	82,3	65,6	44,0	53,4	47,9	39,0	52,5	42,4	65,9	+ 55%
bebaute Grundstücke	19,8	24,9	22,7	27,7	22,3	24,6	24,7	19,6	23,7	48,0	+ 103%

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz wies in allen Teilmärkten eine deutliche Steigerung auf, er ist insgesamt gegenüber dem Vorjahr um 45 % angestiegen und lag im Berichtsjahr 2011 bei 310,1 Mio. €. Bei Wohnungs-/Teileigentum war eine deutliche Steigerung von + 19 % zu verzeichnen. Der Sprung nach oben von + 57 % bei den bebauten Grundstücken erklärt sich vor allem durch den Verkauf einiger großer Gewerbeimmobilien. Bei den unbebauten Grundstücken war ebenfalls ein starker Anstieg von + 69 % zu verzeichnen, der ebenfalls von einzelnen Gewerbegrundstücken dominiert wurde.



Umsatz in Mio. €	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Veränderung zum Vorjahr
insgesamt	223,2	318,1	222,3	235,4	238,4	236,9	211,4	195,4	213,8	310,1	+ 45%
bebaut	94,0	175,5	119,3	120,5	149,2	139,1	119,8	97,9	103,2	162,2	+ 57%
Wohnungs- und Teileigentum	85,5	75,2	65,3	87,1	54,5	62,1	62,2	67,2	78,4	93,6	+ 19%
unbebaut	43,6	67,4	37,7	27,8	34,7	35,7	29,5	30,2	32,1	54,3	+ 69%



5. ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN

Die Analyse des Grundstücksverkehrs wird von der Geschäftsstelle nach folgenden Teilmärkten oder Grundstücksgruppen vorgenommen:

■ Unbebaute Grundstücke

- Bauplätze
- Bauerwartungs- und Rohbauland
- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- Gartengrundstücke

■ Bebaute Grundstücke

- Ein-, Zwei- und Dreifamilienhausgrundstücke
- Mehrfamilienhäuser
- gemischt genutzte Immobilien (Wohnen und: Büro, Laden, Gaststätte, Gewerbe)
- Gewerbeimmobilien (Büro, Handel, Werkstätten, Industrie)

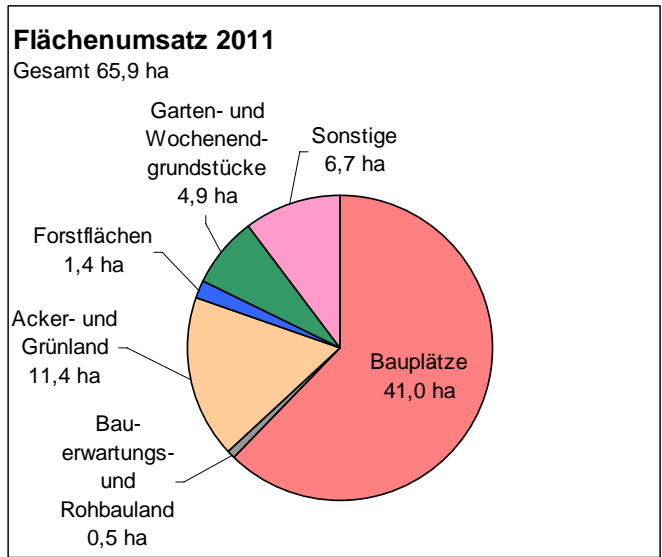
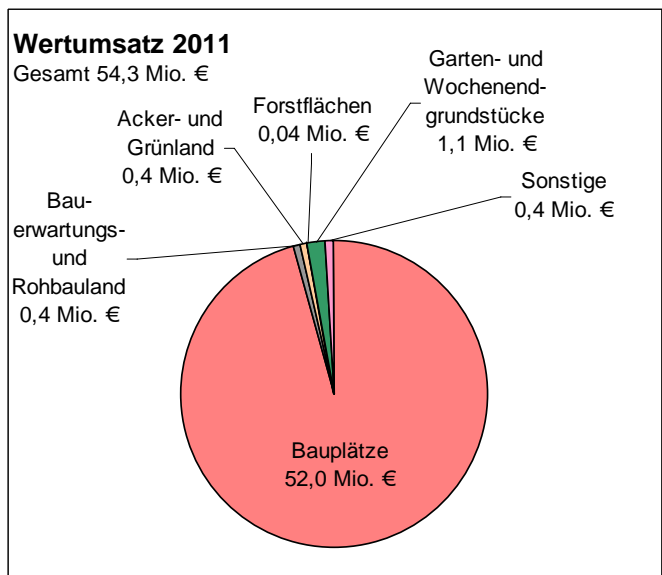
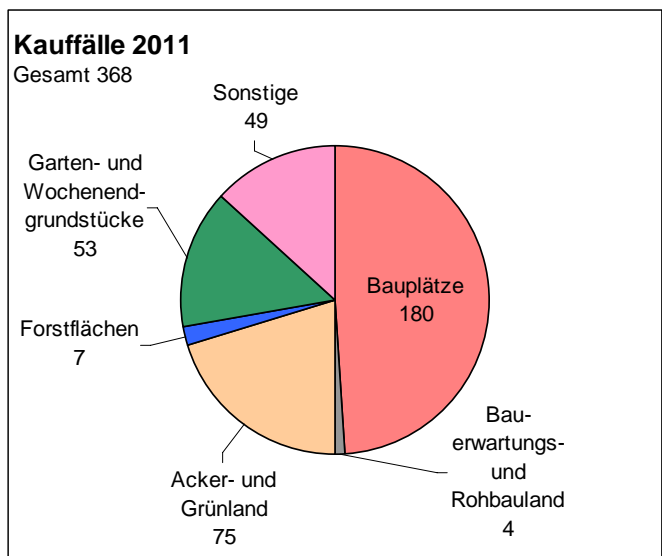
■ Wohnungseigentum

- Erstverkäufe (Neubauwohnungen)
- Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Bestand
- Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum

■ Garagen und Stellplätze

5.1 Unbebaute Grundstücke

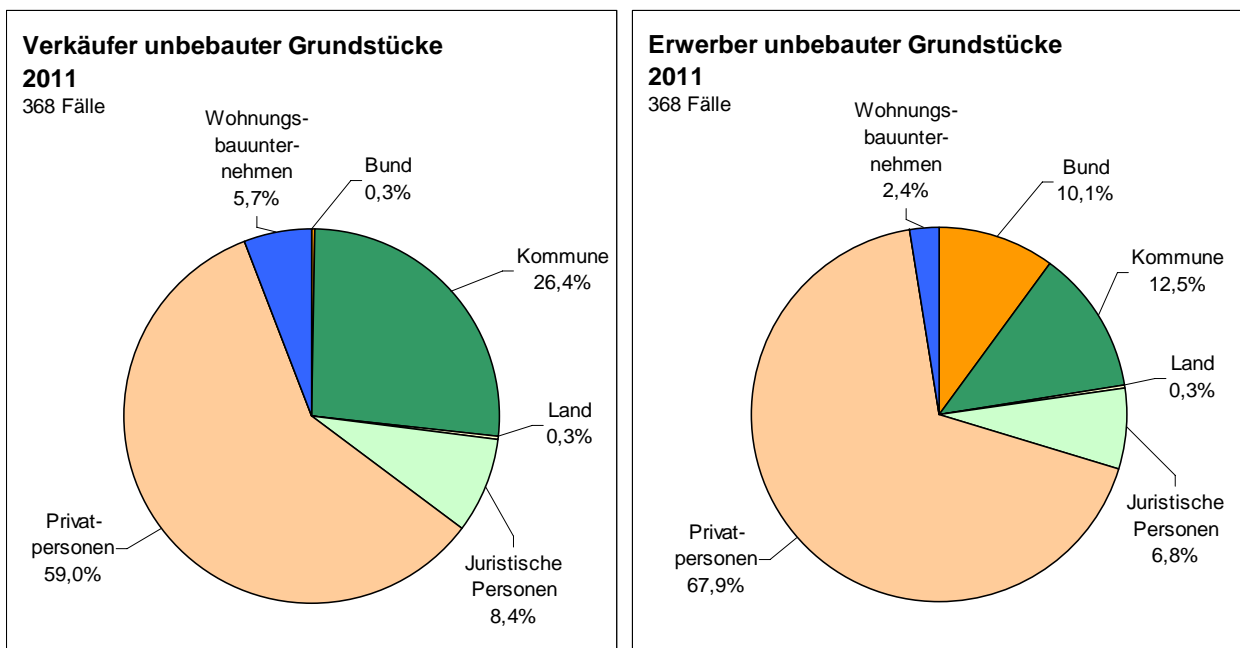
5.1.1 Umsätze unbebauter Grundstücke



5.1.2 Umsätze Bauplätze

2011 Bauplätze für ...	Anzahl Kauffälle	Wertumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
individuelle Bauweise	125	19,7	8,4
Geschosswohnungsbau	2	0,12	0,08
gemischte Nutzung	16	3,7	1,6
gewerbliche Nutzung	29	28,3	30,7
Sonstige	8	0,3	0,2
Summe	180	52,0	41,0

5.1.3 Marktteilnehmer unbebauter Grundstücke



5.1.4 Wohnbauland

Bauland (Bauplätze) ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wie folgt definiert:

ImmoWertV § 5, Abs. 4:

„Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Im Folgenden werden durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche und durchschnittliche Bauplatzpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dargestellt für

- Bauplätze für **individuellen Wohnungsbau** in 1- und 2-geschossiger Bauweise im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim) und in den Ortsteilen (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld und Würm)
- Bauplätze für **Geschosswohnungsbau** (Mehrfamilienhausgrundstücke) im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim).

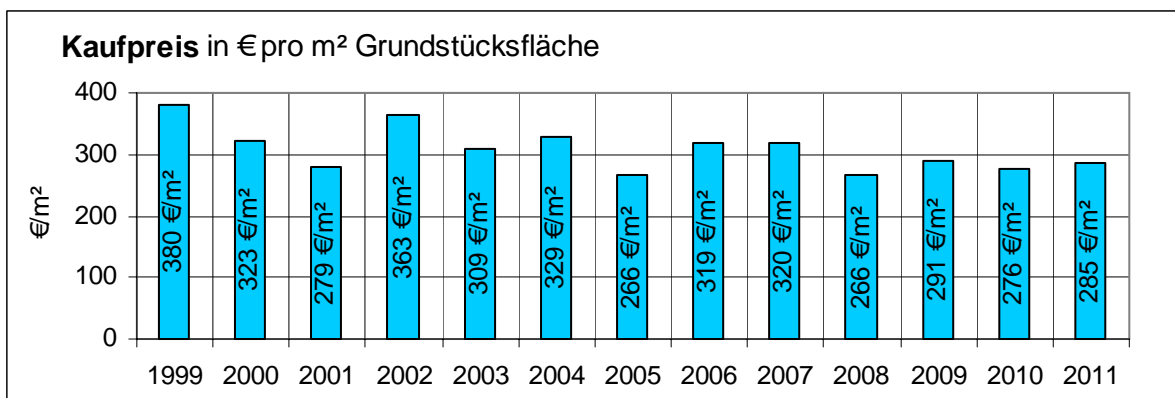
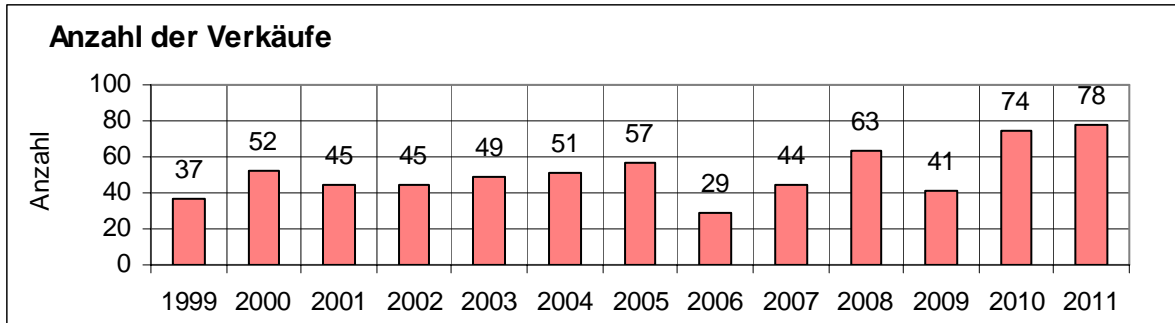
Bei den folgenden Angaben ist stets zu beachten, dass es sich bei den angegebenen Werten um durchschnittliche statistische Werte handelt, d. h. auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjektes je nach Stadtteillage und Objektart unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren kann nicht verzichtet werden.

Die als Grundlage der Auswertung dienenden Grundstücksverkäufe können nach Lage, Größe und anderen wertbeeinflussenden Faktoren jährlich eine andere Zusammensetzung haben. Die angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise geben nicht die Bodenwertentwicklung wieder (zur Bodenwertentwicklung siehe Seite 63 Bodenpreisindexreihen).

5.1.4.1. Bauplätze für individuellen Wohnungsbau

Bauplätze für Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise.

Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim)

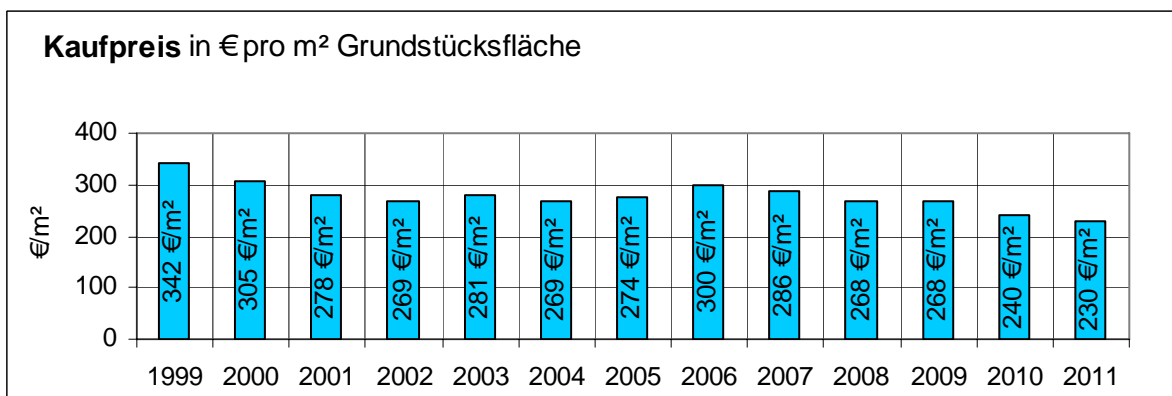
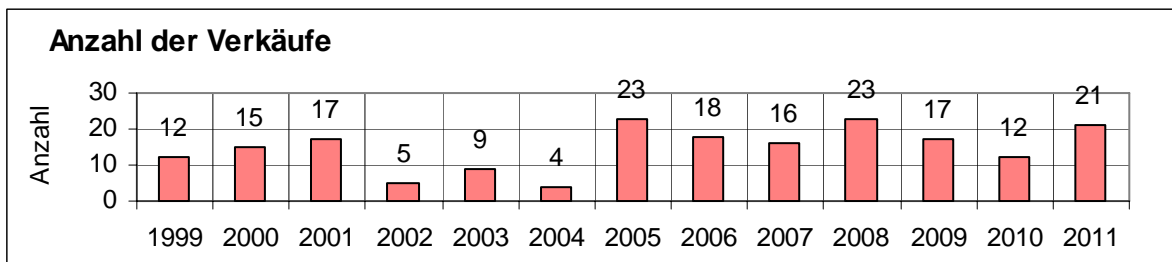


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in € pro m² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
1999	37	380	649	241.280
2000	52	323	856	267.211
2001	45	279	1.104	271.743
2002	45	363	795	305.661
2003	49	309	528	158.367
2004	51	329	708	257.100
2005	57	266	438	128.997
2006	29	319	906	298.290
2007	44	320	609	202.733
2008	63	266	841	216.401
2009	41	291	623	171.045
2010	74	276	537	158.432
2011	78	285	779	213.895

Im Baugebiet „Tiergarten“ entstanden ca. 175 neue Bauplätze (7,6 ha) mit der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“, die Erschließung wurde im Frühjahr 2011 fertiggestellt. Im Berichtsjahr 2011 waren 23 Kauffälle in diesem Gebiet zu verzeichnen (2010: 38 Kauffälle).

Im Baugebiet „Hegenach“ wurden 10 Kauffälle im Jahr 2011 registriert (2010: 3 Kauffälle). Im ersten Bauabschnitt „Großer Lückenweg“ entstehen ca. 60 Bauplätze, die Erschließung wird Mitte 2012 fertiggestellt. Die weiteren Bauabschnitte umfassen ca. 65 Bauplätze, die Erschließung ist für 2013 und 2014/2015 geplant (Stand Mai 2012).

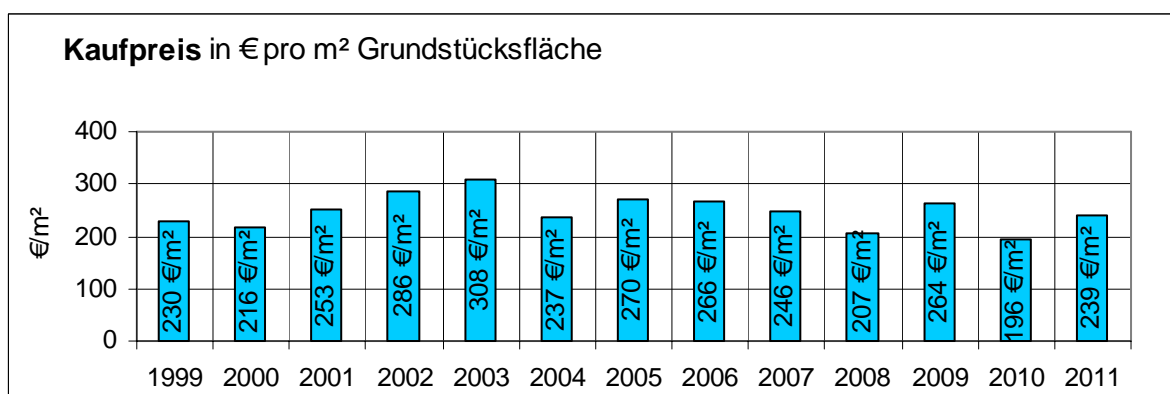
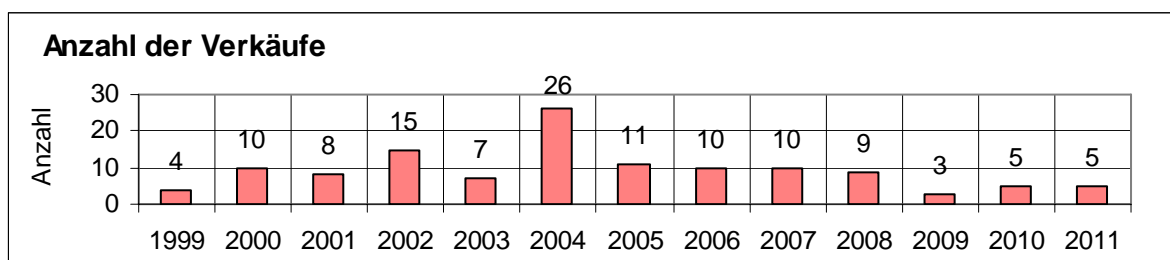
Büchenbronn



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
1999	12	342	486	166.621
2000	15	305	438	132.756
2001	17	278	734	210.079
2002	5	269	513	141.749
2003	9	281	496	137.547
2004	4	269	480	129.363
2005	23	274	399	110.233
2006	18	300	459	141.789
2007	16	286	338	97.967
2008	23	268	494	128.262
2009	17	268	487	131.236
2010	12	240	513	113.716
2011	21	230	495	124.025

Der Stadtteil Büchenbronn („Höhenstadtteil“) mit rd. 6.200 Einwohnern und 1.114 ha Gemarkungsfläche ist nach wie vor ein bevorzugter Wohnort. Die Entfernung zum Zentrum Pforzheim beträgt ca. 5 km. Eine Buslinie des Verkehrsverbunds Pforzheim-Enzkreis verbindet Büchenbronn mit der Innenstadt.

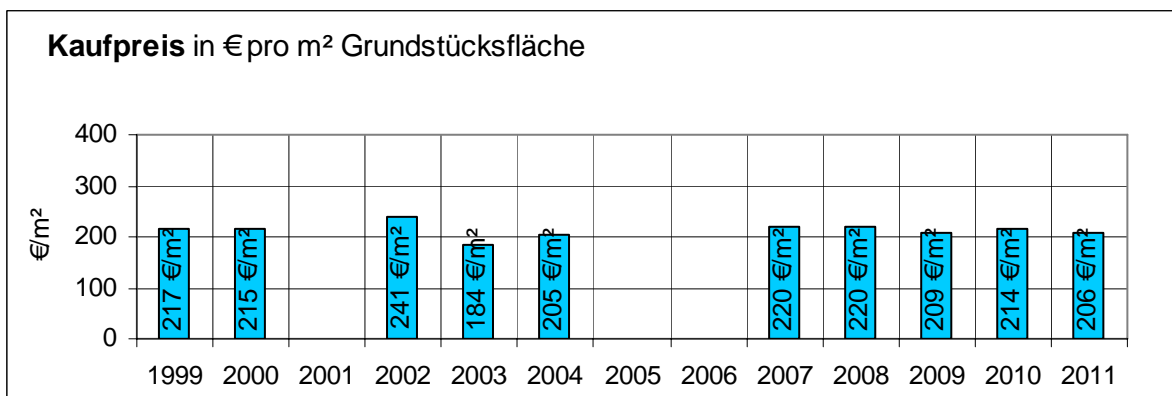
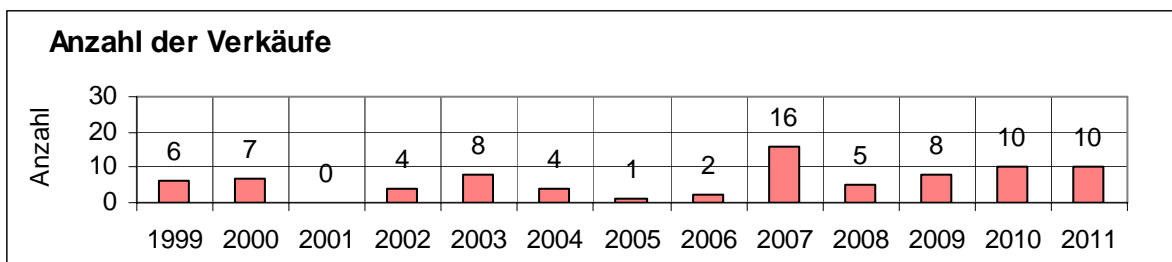
Im Baugebiet „Wacholder“ sind in den Jahren 2006 bis 2008 ca. 200 neue Bauplätze entstanden. Im Jahr 2011 waren 14 Kauffälle in diesem Gebiet zu verzeichnen (2010: 9 Kauffälle).

Eutingen

Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
1999	4	230	450	104.687
2000	10	216	409	82.145
2001	8	253	523	149.050
2002	15	286	386	108.924
2003	7	308	357	108.754
2004	26	237	322	81.344
2005	11	270	416	110.793
2006	10	266	394	97.580
2007	10	246	469	118.408
2008	9	207	613	110.305
2009	3	264	758	200.333
2010	5	196	634	111.370
2011	5	239	704	149.075

Eutingen, im Enztal mit weit ausgreifenden Grünanlagen, ist mit rd. 7.900 Einwohnern und ca. 845 ha Gemarkungsfläche der bevölkerungsstärkste Stadtteil. Mit Bahnhof (Stadtbahn) und Autobahnanschlussstelle (Pforzheim-Ost) ist Eutingen eine sehr gefragte Lage. Die Entfernung zum Zentrum Pforzheim beträgt ca. 4 km. Eutingen ist an das Busnetz des Verkehrsverbunds Pforzheim-Enzkreis angebunden.

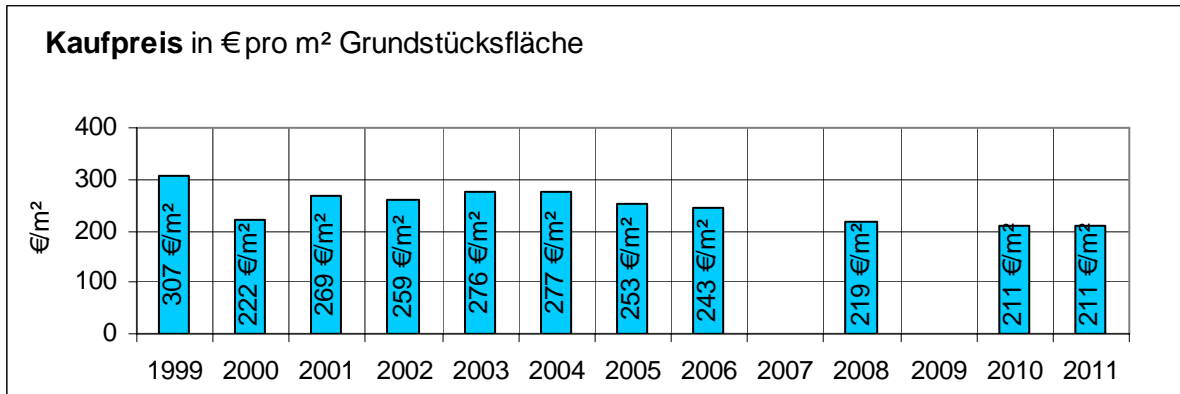
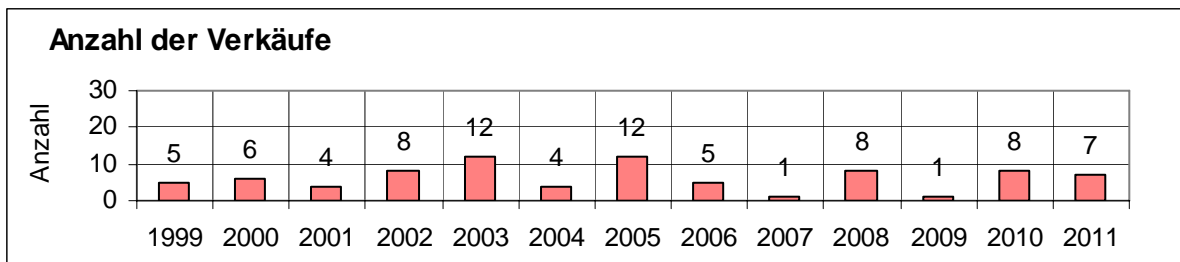
Hohenwart



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
1999	6	217	597	124.670
2000	7	215	533	114.000
2001	0	--	--	--
2002	4	241	500	119.282
2003	8	184	545	111.649
2004	4	205	782	129.787
2005	1	--	--	--
2006	2	--	--	--
2007	16	220	541	118.628
2008	5	220	491	107.585
2009	8	209	514	106.381
2010	10	214	568	121.923
2011	10	206	444	97.244

Hohenwart ist mit rd. 1.700 Einwohnern und 492 ha Gemarkungsfläche der kleinste Stadtteil südlich der Innenstadt. Aufgrund der relativ weiten Entfernung von ca. 12 km zum Stadtzentrum von Pforzheim hat Hohenwart seine ländliche Struktur weitgehend erhalten können. Eine Buslinie des Verkehrsverbunds Pforzheim-Enzkreis verbindet Hohenwart mit der Innenstadt.

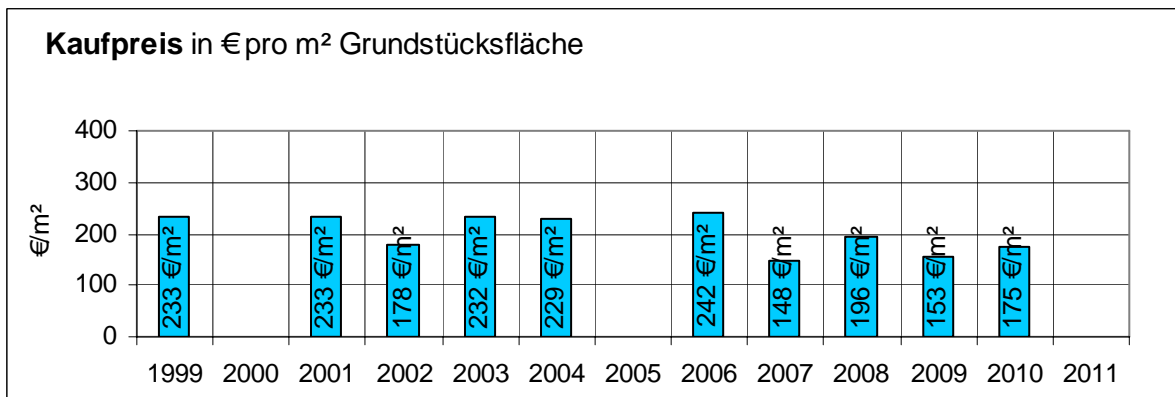
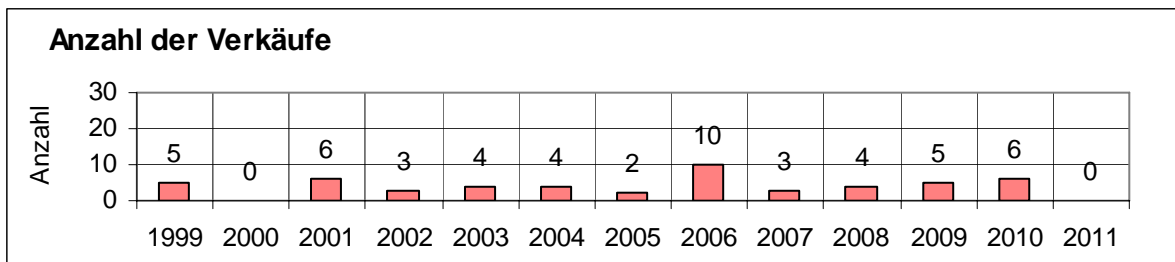
Im Baugebiet „Obere Maden“ sind im Jahr 2007 57 neue Bauplätze entstanden. 2011 waren 8 Kauffälle in diesem Gebiet zu verzeichnen (2010: 7 Kauffälle).

Huchenfeld

Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
1999	5	307	639	197.359
2000	6	222	547	113.441
2001	4	269	372	98.163
2002	8	259	435	112.749
2003	12	276	406	109.511
2004	4	277	382	108.195
2005	12	253	447	112.917
2006	5	243	594	143.300
2007	1	--	--	--
2008	8	219	391	85.518
2009	1	--	--	--
2010	8	211	347	68.663
2011	7	211	451	103.685

Huchenfeld, auf der Hochfläche zwischen Nagold und Würm gelegen, zählt ebenfalls zu den bevorzugten Wohngebieten Pforzheims (rd. 4.300 Einwohner, 947 ha Gemarkungsfläche). Die Entfernung zum Zentrum Pforzheim beträgt ca. 8 km. Mehrere Buslinien des Verkehrsverbunds Pforzheim-Enzkreis verbinden Huchenfeld mit der Innenstadt von Pforzheim.

Würm

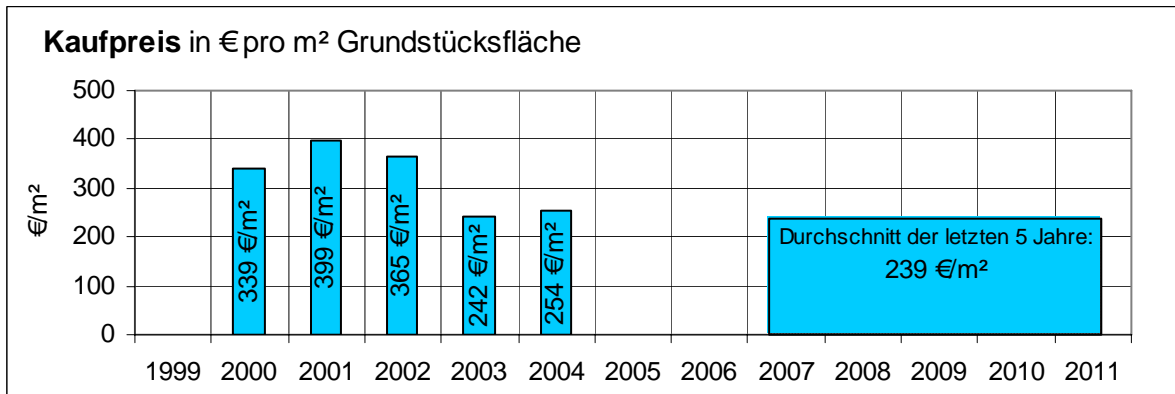
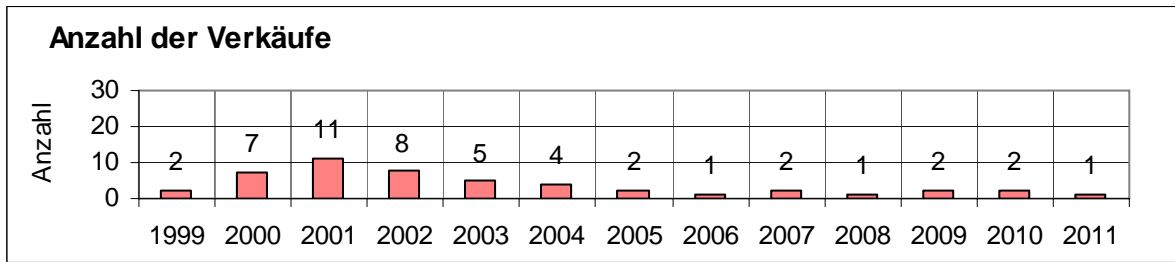


Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m ²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
1999	5	233	470	109.723
2000	0	--	--	--
2001	6	233	730	172.949
2002	3	178	500	91.379
2003	4	232	454	95.258
2004	4	229	545	124.970
2005	2	--	--	--
2006	10	242	811	170.271
2007	3	148	493	72.887
2008	4	196	636	123.052
2009	5	153	754	100.780
2010	6	175	651	113.032
2011	0	--	--	--

Würm, entlang einem der schönsten Täler gelegen und umgeben von dunklen Wäldern, besitzt nur noch sehr begrenzte Ausdehnungsmöglichkeiten. Entsprechend gering sind deshalb die Umsätze von Baugrundstücken. Würm zählt rd. 2.800 Einwohner und besitzt ca. 822 ha Gemarkungsfläche. Die Entfernung zum Zentrum von Pforzheim beträgt ca. 7 km. Würm ist mit einer Buslinie des Verkehrsverbunds Pforzheim-Enzkreis angebunden.

5.1.4.2. Bauplätze für Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim)



Jahr	Anzahl der Verkäufe	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Grundstücksfläche	durchschnittliche Größe in m²	durchschnittlicher Bauplatzpreis in €
1999	2	--	--	--
2000	7	339	633	221.986
2001	11	399	395	258.978
2002	8	365	944	330.913
2003	5	242	916	134.565
2004	4	254	676	179.463
2005	2	--	--	--
2006	1	--	--	--
2007	2	--	--	--
2008	1	--	--	--
2009	2	--	--	--
2010	2	--	--	--
2011	1	--	--	--

Das Berichtsjahr 2011 war im Geschosswohnungsbau weiterhin von Zurückhaltung geprägt.

Im **Stadtgebiet** (Gemarkung Pforzheim) waren in den letzten fünf Jahren (2007 bis 2011) nur 8 Kauffälle von Mehrfamilienhausgrundstücken zu verzeichnen. Der mittlere Kaufpreis dieser Fälle betrug 239 €/m² (von 140 €/m² bis 321 €/m²).

Orte (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld und Würm):

In den Ortsteilen außerhalb des Stadtgebiets wurde 2011 nur ein Mehrfamilienhausgrundstück in Würm gehandelt.

5.1.5 Gewerbliche Bauflächen

Im Teilmarkt gewerbliche Bauflächen, die der Nutzung Produktion oder einer vergleichbaren Nutzung zugeordnet werden können, wurden 26 Kauffälle registriert. Davon konnten 18 Kauffälle ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse („gewöhnlicher Geschäftsverkehr“) für eine Auswertung herangezogen werden: Für diese Grundstücke ergab sich eine Kaufpreisspanne von 90 €/m² bis 145 €/m² (beitrags- und abgabefrei).

5.1.6 Handel, Büro, Verwaltung

In den Jahren 2010 bis 2011 wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 4 Kauffälle von Grundstücken mit zukünftigen Handelsnutzungen registriert: Die Kaufpreise lagen zwischen 151 €/m² und 291 €/m². Das entspricht dem 1,7- bis 2,7-fachen (im Mittel dem 2,3-fachen) des Bodenrichtwerts für gewerbliche Nutzung (Produktion) in der jeweiligen Lage.

Kauffälle von unbebauten Grundstücken mit der Nutzung Büro, Verwaltung oder vergleichbaren Nutzungen lagen nicht oder für eine Auswertung zu wenige vor.

5.1.7 Rohbauland

In § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die Merkmale festgelegt, die für den Zustand und die Entwicklung von Grund und Boden (Grundstücksqualität) maßgebend sind.

Für **Rohbauland** enthält der § 5 Abs. 3 der ImmoWertV folgende Definition:

"Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind."

In der Regel werden diese Grundstücke in ein Baulandumlegungsverfahren einbezogen und erst mit Abschluss dieses Verfahrens baureif. Die Kaufpreise für Rohbauland hängen deshalb weitgehend davon ab, ob die Flurstücke bereits in ein Umlegungsverfahren einbezogen sind und wann mit dem Abschluss der Umlegung und mit der Bebauung gerechnet werden kann.

Im Berichtsjahr 2011 wurde kein Kauffall des Entwicklungszustands Rohbauland registriert.

5.1.8 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland nach ImmoWertV § 5 Abs. 2:

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“

Kauffälle des Entwicklungszustands Bauerwartungsland: Im Berichtsjahr 2011 waren ein Kauffall in Würm und ein Kaufall im Gebiet „Binne“ in Huchenfeld zu verzeichnen.

Im geplanten Umlegungsgebiet „Binne“ führt ein Erschließungsträger seit ca. 4 Jahren Verhandlungen mit den beteiligten Grundstückseigentümern über ein freiwilliges Umlegungsverfahren. Wenn alle Beteiligten den Konditionen des geplanten Umlegungsgebietes zustimmen, wird, um das Verfahren umzusetzen, ein amtliches Umlegungsverfahren eingeleitet. Ein Bebauungsplanentwurf liegt vor, er ist aber noch nicht rechtskräftig. Die Kaufpreise im Gebiet „Binne“ lagen in den Jahren 2010 und 2011 (insgesamt 18 Kauffälle) zwischen 50 €/m² und 112 €/m², im Mittel bei 80 €/m².

5.1.9 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

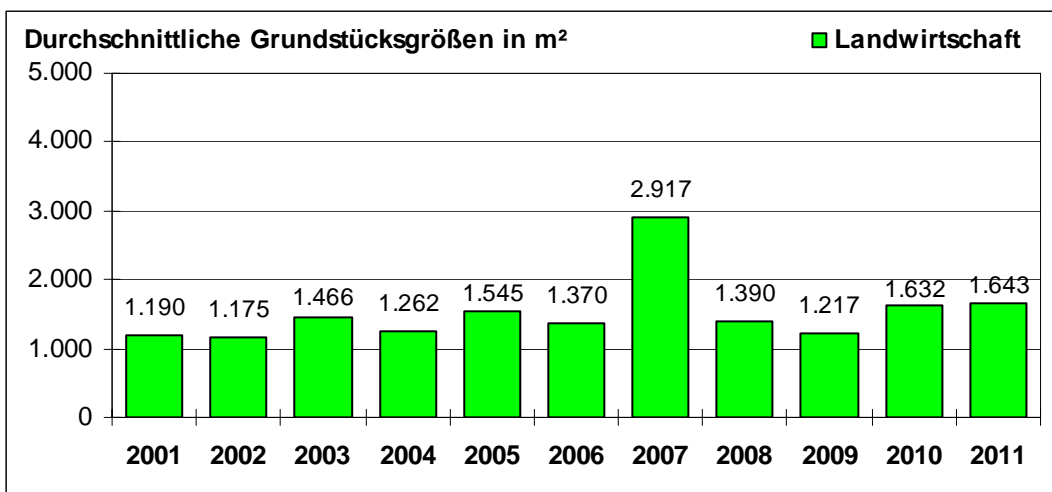
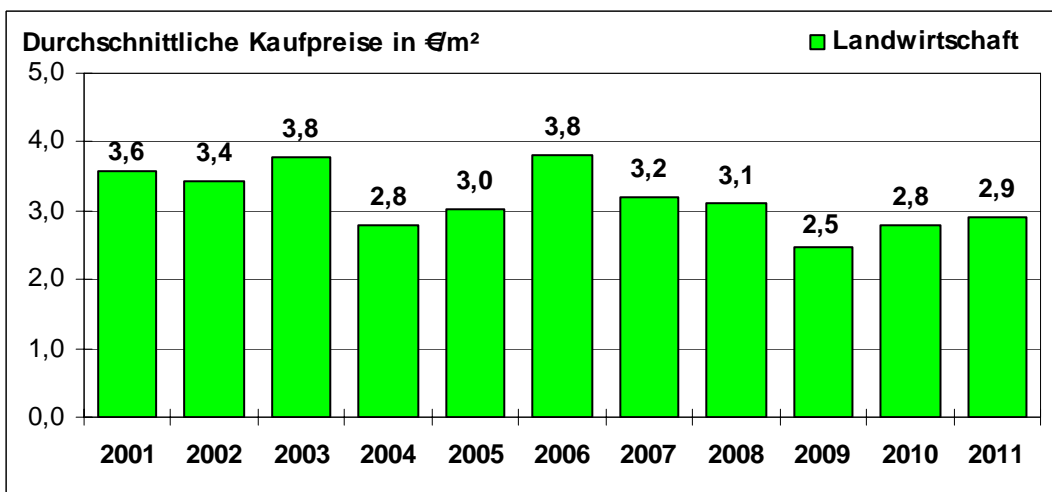
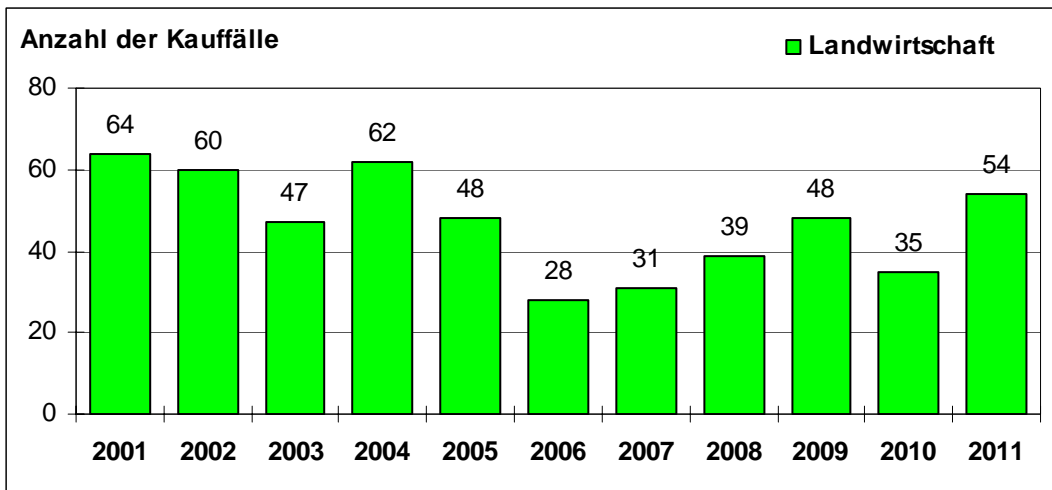
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft nach ImmoWertV § 5 Abs. 1:

„Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.“

Den folgenden Diagrammen liegen Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde, sie können nach Lage und Größe jährlich eine andere Zusammensetzung haben.

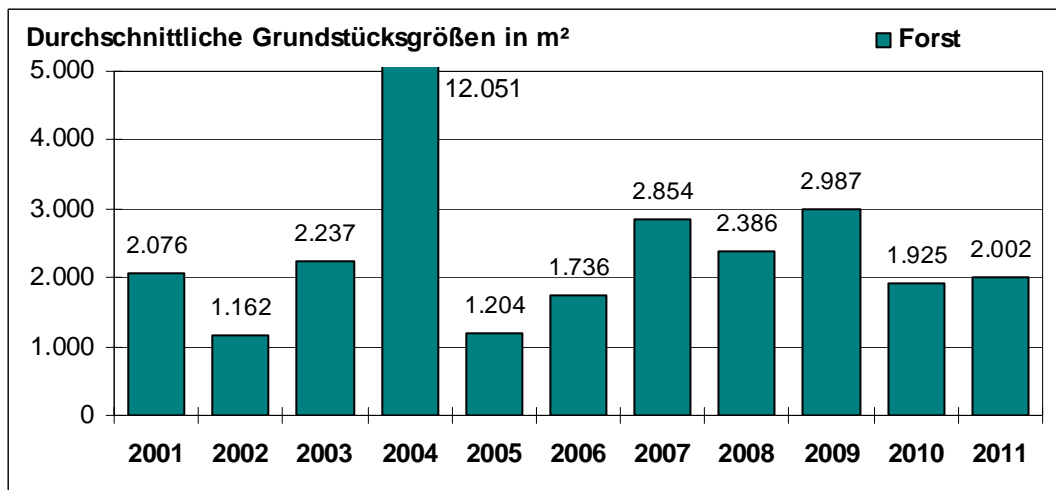
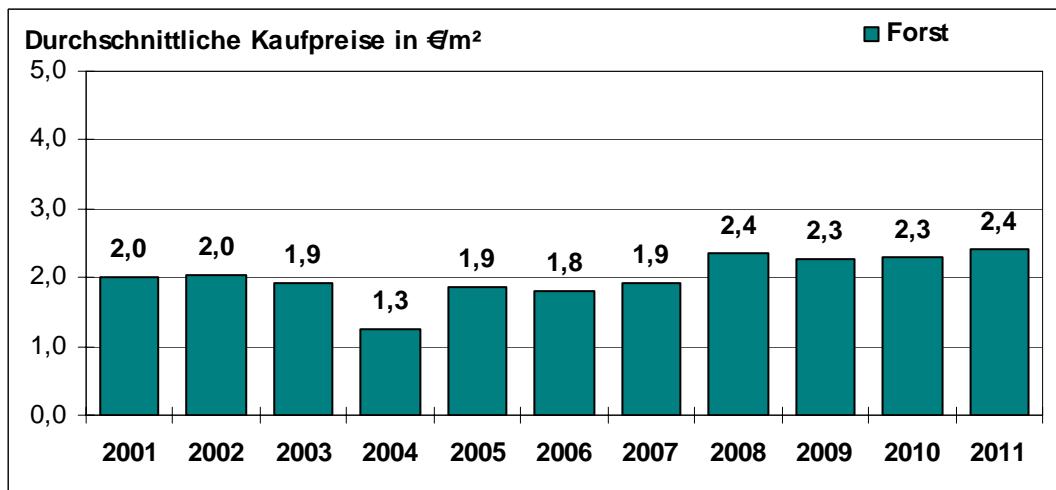
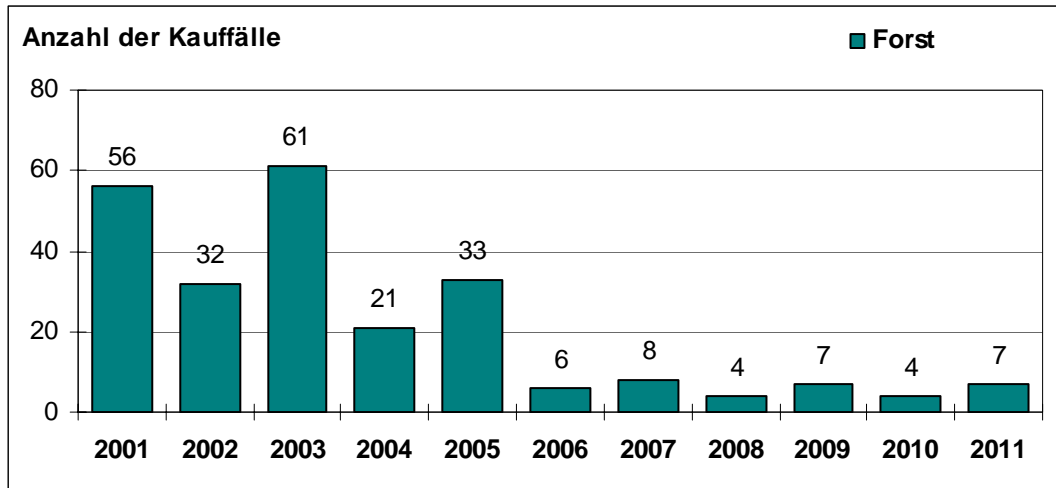
Landwirtschaftliche Flächen:

Zwischen Acker- und Grünland konnten keine signifikanten Preisunterschiede festgestellt werden. In den Auswertungen nicht enthalten sind begünstigtes Agrarland / höherwertige Flächen, Ausgleichsflächen und Gärten.



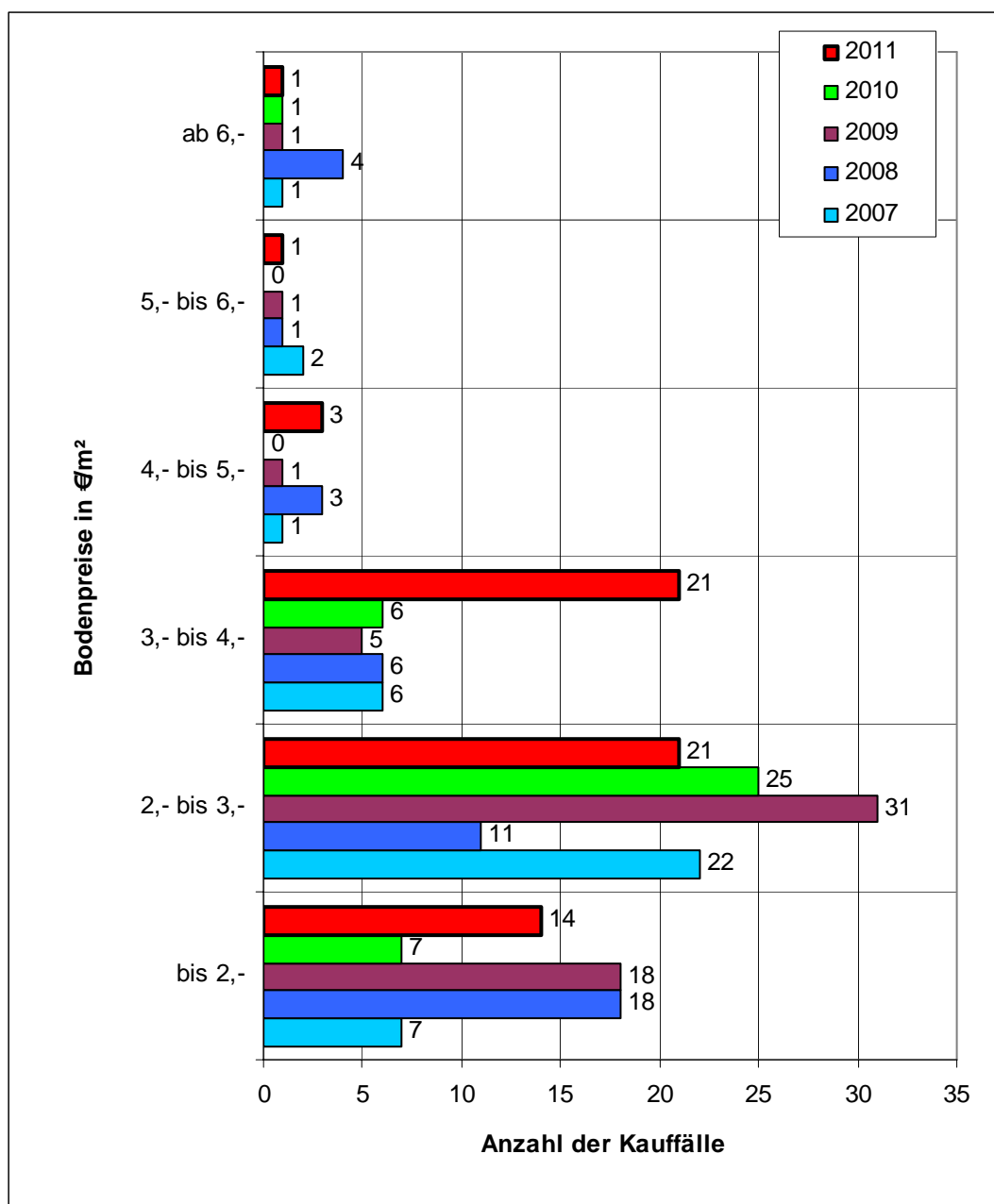
Forstwirtschaftliche Flächen:

In den folgenden durchschnittlichen Kaufpreisen forstwirtschaftlicher Flächen sind die Wertanteile für Aufwuchs enthalten.



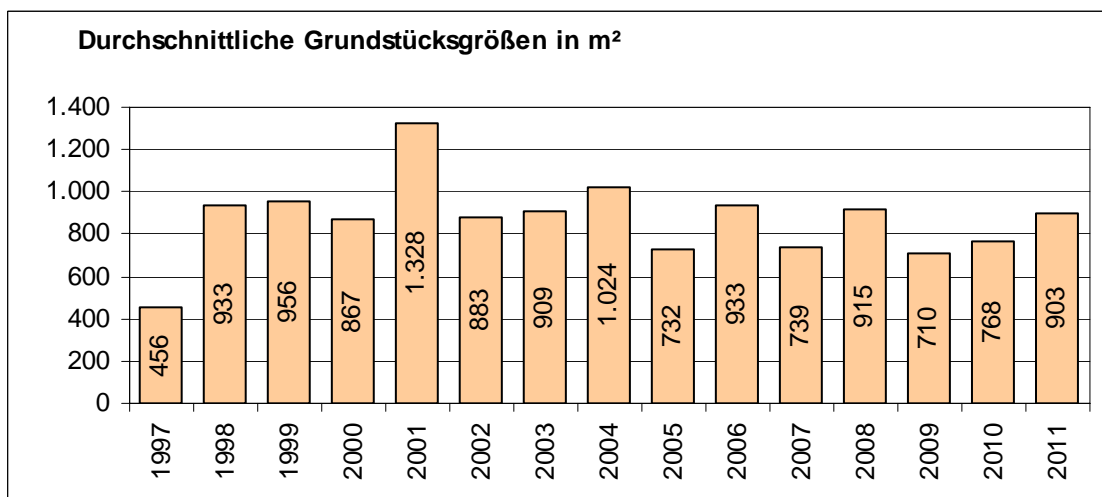
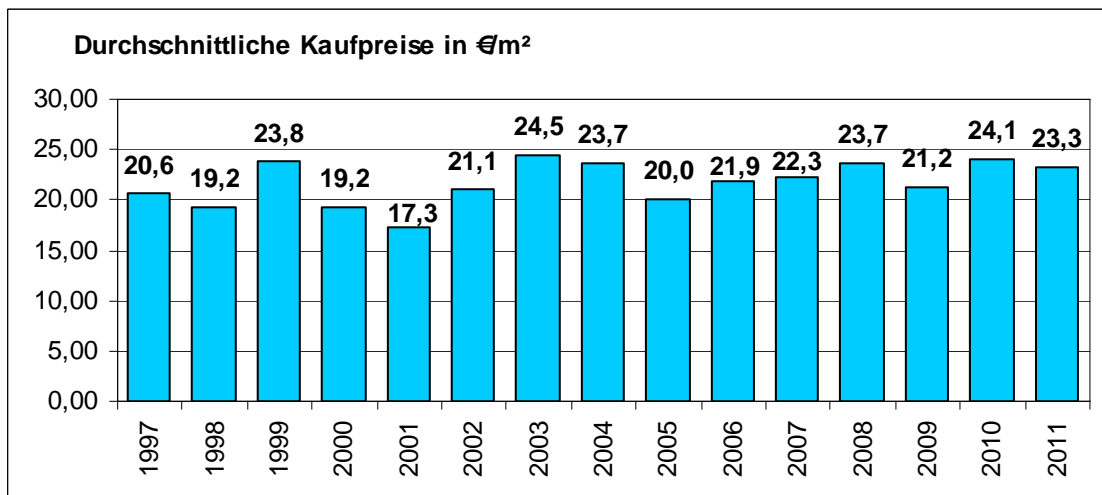
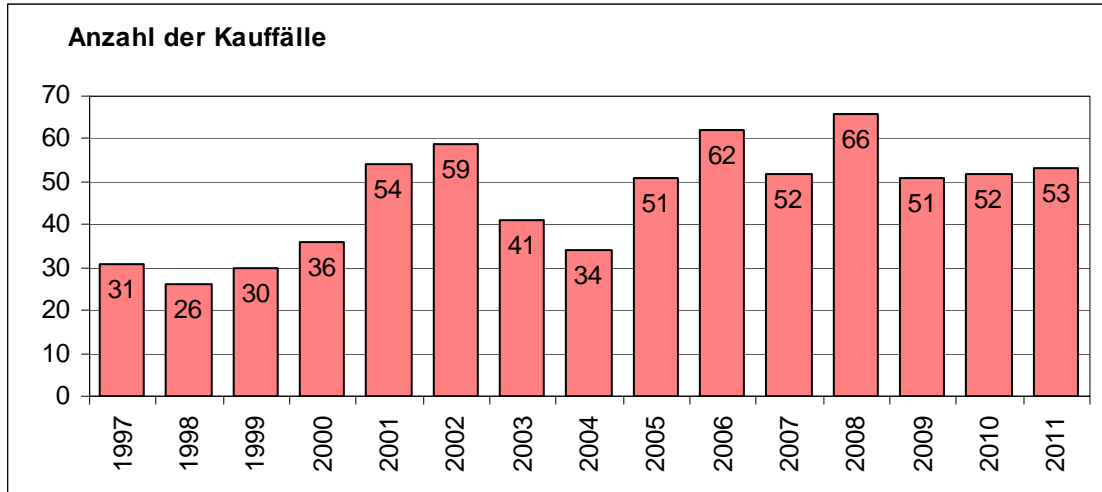
Verteilung der Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nach Bodenpreisen, in den Jahren 2007 bis 2011

(ohne begünstigtes Agrarland / höherwertige Flächen, Ausgleichsflächen und Gärten)



5.1.10 Gartengrundstücke

Den folgenden Diagrammen liegen die Kauffälle eingezäunter Gartengrundstücke im Außenbereich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde. Sie können nach Lage, Größe und Ausstattung mit baulichen Anlagen (wie z.B. Gartenhaus, befestigte Flächen, Zaun) und Aufwuchs jährlich eine andere Zusammensetzung haben.



Gartengrundstücke: mittlere Kaufpreise und Kaufpreisspannen

Für verschiedene Gebiete mit Gärten wurden durchschnittliche Kaufpreise und Kaufpreisspannen für Gartenland ermittelt. Datengrundlage sind die Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Die Kaufpreise der Gartengrundstücke enthalten den Wert der baulichen Anlagen (wie z.B. Gartenhaus, befestigte Flächen, Zaun) und des Aufwuchses.

Aufgrund der Schwankungsbreite der ausgewerteten Kaufverträge und der unterschiedlichen Ausstattung mit baulichen Anlagen und Aufwuchs sind die dargestellten Kaufpreise lediglich als Orientierung zu verstehen. In Einzelfällen können abweichende Werte zutreffend sein.

Gartengrundstücke					
Lage	Gewanne	Kaufpreisspannen			mittlerer Kaufpreis
		Anzahl	Min. €/m²	Max. €/m²	€/m²
Pforzheim Nord, südlich der Autobahn	Am Hacheltum, Am Kutscherweg, Am Riebergle, Am Waisenrain, An den Kreuzsteinen, An der Rheinstraße, Auf dem Stumpen, Bauschlotter Straße, Brauerweg, Brötzingen Krummenacker, Deichler, Deichlerweg, Eisinger Landstraße, Gaisäcker, Gaisäckerweg, Geigersgrund, Großes Lechfeld, Gärtnerweg, Hasel, Heckliswingert, Hinterer Hachel, Hinterer Wolfsberg, Hüfen, Hüfenweg, Ispringer Pfad, Kleines Lechfeld, Krebspfad, Krummer Weg, Kutscherweg, Königsbacher Landstraße, Links am Alten Göbricher Weg, Links am Eisinger Weg, Links am Ispringer Weg, Links am Sommerweg, Links an der Hängsteig, Rechts am Sommerweg, Remies, Remiesweg, Riebergle, Roßäcker, Roßäckerweg, Sommerweg, Trippelweg, Trippeläcker, Unterm Wolfsberg, Waisenrainweg, Wolfsbergallee, Wöschbach, Zum Geigersgrund, Zwischen dem Eisinger Weg, Zwischen dem Eisinger Weg und dem Krebspfad	31	10,4	36,9	22,4
Pforzheim Nord, nördlich der Autobahn	Alter Göbricher Weg, Dachsloch, Deichlerweg, Eisinger Landstraße, Geigersgrund, Geigersgrund am Krebspfad, Großes Lechfeld, Kreidehalden, Ob der Krebsklamm, Rechts am Alten Göbricher Weg	0	**	**	**
Pforzheim West	Am Berg, Am Grimmigweg, Arlinger Stumpen, Auf dem Wallberg, Äußere Höhe, Äußerer Karduck, Beim Otterbusch, Brötzingen Brühl, Dietlinger Straße, Ersinger Straße, Fuß, Grimmigrain, Grimmigweg, Herzengrund, Hinter dem Kaltenberg, Hinter der Kelter, Hinterer Karduck, Hohe Eich, Höhenstraße, Hühnerbach, Im Berg am Wallberg, In der Grimmig, Klettenberg, Köhl, Paracelsusstraße, Schelmenacker, Schindhäde, Spachenwiesen, Stockbrunnen, Tiefenbach, Tiefenbachweg, Vor dem Kaltenberg, Vorderer Karduck, Zum Lachenwäldle	9	12,4	28,7	20,0

** bei weniger als 3 Kauffällen keine Angabe

Gartengrundstücke					
Lage	Gewanne	Kaufpreisspannen			mittlerer Kaufpreis
		Anzahl	Min. €/m²	Max. €/m²	€/m²
Pforzheim Süd-West	Brötzingen Waldwiesen, Hanfackeweg, Hanfäcker, Im Wäldle	3	12,3	15,0	13,6
Pforzheim Buckenberg	Buckenberg	2	**	**	**
Pforzheim Brötzingen Au	Dämpfel, In den Büsch, In der Brötzingen Au, Pelikanstraße	11	22,2	53,0	35,2
Pforzheim Dillweißenstein Schloßberg	Beim alten Schloß, Bürgrieth, Fuchshäldenrain, Großenrieth, Hirsauer Straße, Im Gäßle, Im Hinteren Tal, Im Oberen Sohlacker, Im Unteren Sohlacker, Im Pfadweg, Im Steinacker, In der hinteren Ried, In der vorderen Ried, Steinacker, Unterreit	4	14,8	28,9	19,7
Pforzheim Ost	Binsach, Emil-Keßler-Straße, Hinter der Steingrube, Hinter der Warte, Hinterer Wartberg, Kieselbronner Straße, Redtenbacherstraße, Rennbach, Untere Stückelhälden, Unterer Wingertweg, Vorderer Wartberg, Weinsteige	5	9,3	30,0	16,9
Eutingen Nord	Am Almendweg, Auf der Ebene, Neubrüch, Ob der Rennbach, Oberer Rennbachweg, Winterhälden	4	12,0	31,2	20,8
Eutingen Süd	Rattach, Rattachweg, Oberes Wörth	7	11,1	34,3	21,6
Büchenbronn	Breitegert, Brünnlehen, Hansjakobsacker, Haugenweg, Hausacker, Hummelacker, Lanzenwiesen, Lehenbusch, Schieracker, Schöllisacker, Steinacker, Toracker, Untere Lehen, Vogelacker, Wacholder	3	18,0	23,1	21,0
Hohenwart	Hintere Hasenäcker, Kitzenwiesen, Kitzenwiesenweg, Kreuzwiesen, Spielesäcker, Vordere Hasenäcker	1	**	**	**
Huchenfeld	Bechtemerweg, Bechtemeräcker, Binne, Binsenreuth, Großeäcker, Großeäckerweg, Hau, Im Wiesengrund, Längste Äcker, Straßäcker, Straßäckerweg	11	13,4	40,6	27,8
Würm	Bügelacker, Bühackerwald, Herdlesacker, Herdleshecken, Hilbertsbaum, Im Lechfeld, In der Reut, Kohlacker	0	**	**	**

** bei weniger als 3 Kauffällen keine Angabe

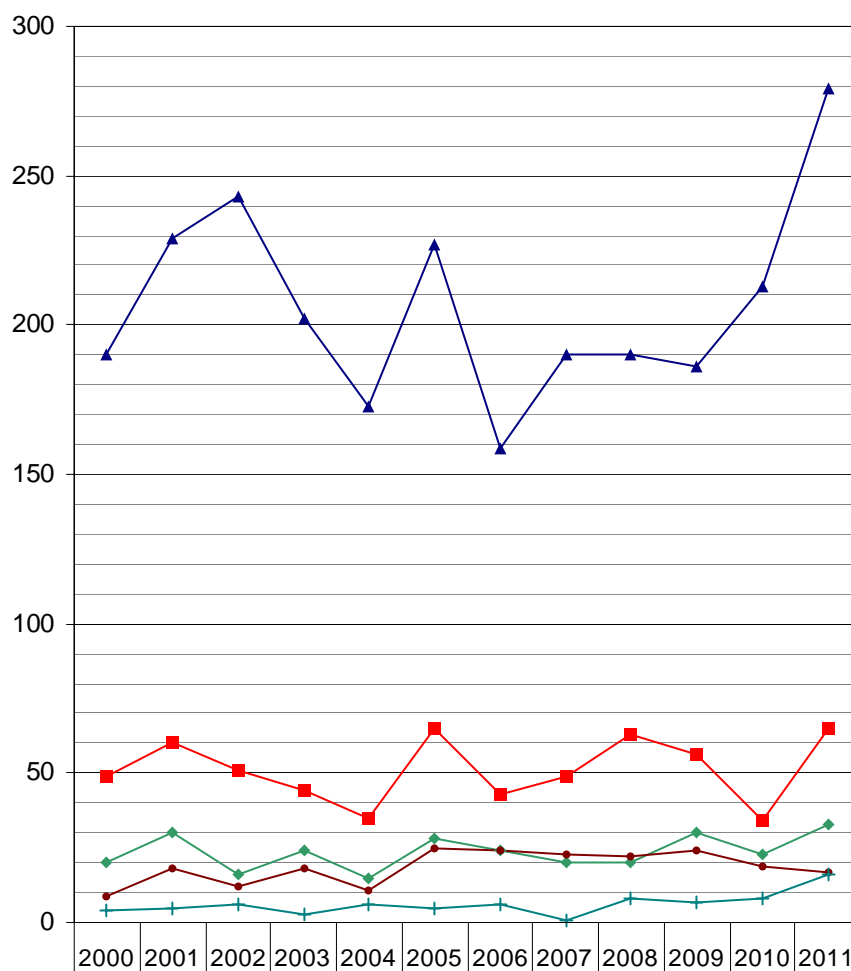
5.2 Bebaute Grundstücke

Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

5.2.1 Umsätze bebauter Grundstücke

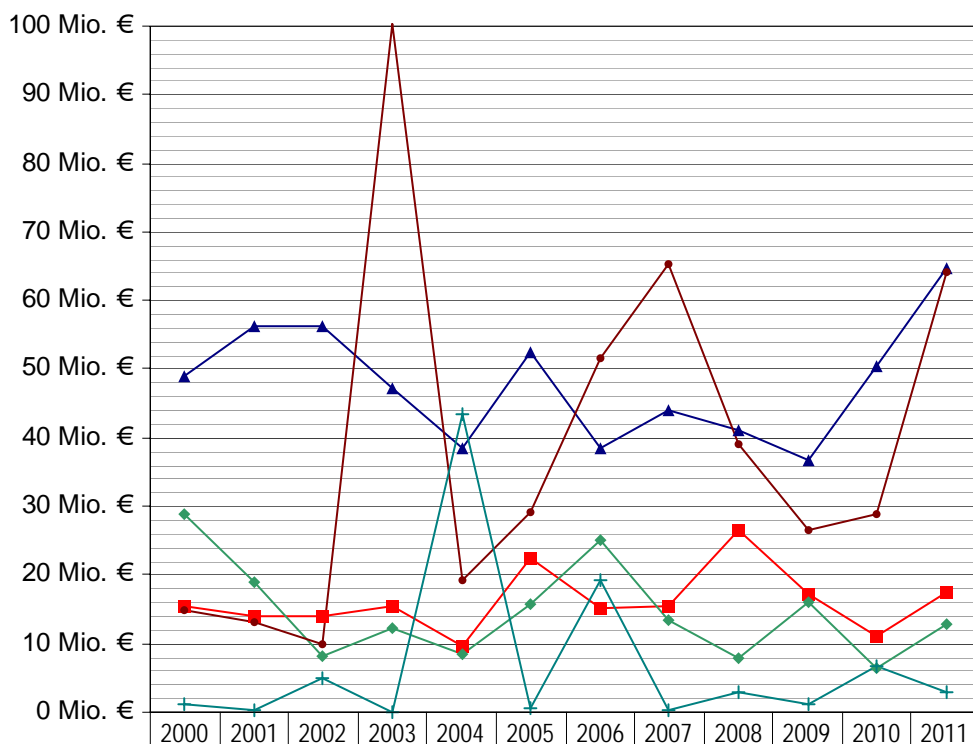
Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der Kauffälle von Ein- bis Dreifamilienhäusern stark an (+ 31 %). Bei den Mehrfamilienhäusern ist nach zwei Jahren des Rückgangs ein starker Anstieg zu verzeichnen (+ 91 %). Auch die Anzahl der gemischt genutzten Objekte ist gestiegen (+ 43 %). Die Zahl der Gewerbeobjekte stagnierte.

Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke



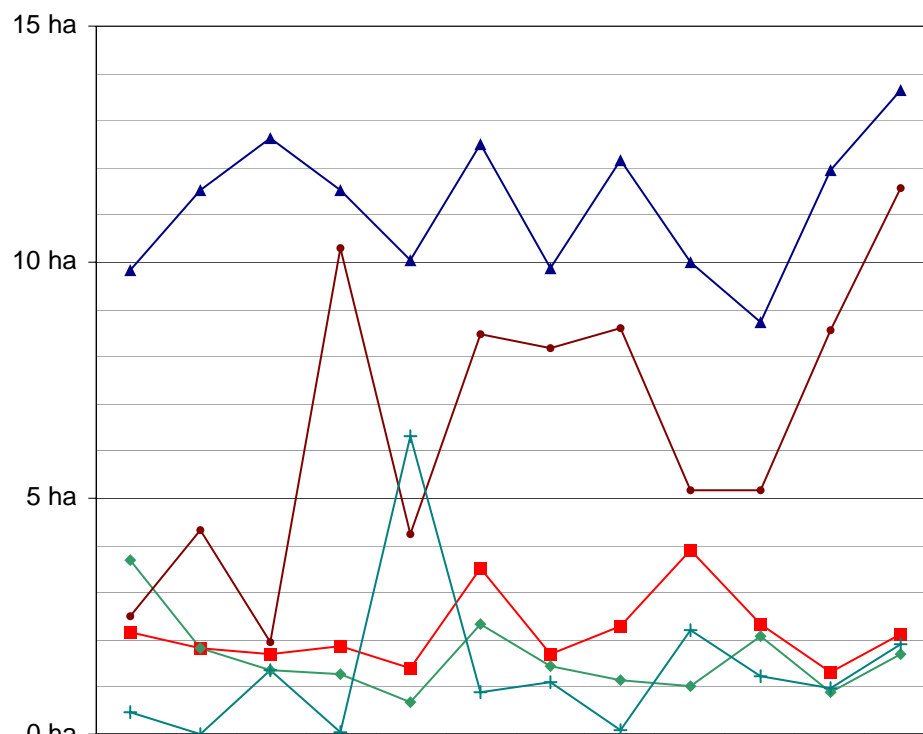
—▲— Ein- bis Dreifamilienhäuser	190	229	243	202	173	227	159	190	190	186	213	279
—■— Mehrfamilienhäuser	49	60	51	44	35	65	43	49	63	56	34	65
—◆— Mischnutzung	20	30	16	24	15	28	24	20	20	30	23	33
—●— Gewerbe	9	18	12	18	11	25	24	23	22	24	19	17
—+— Sonstige	4	5	6	3	6	5	6	1	8	7	8	16
Gesamt	272	342	328	291	240	350	256	283	303	303	297	410

Wertumsatz bebauter Grundstücke (Summe Kaufpreise in Mio. €)



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
—▲— Ein- bis Dreifamilienhäuser	49,01	56,24	56,35	47,17	38,38	52,60	38,50	44,11	41,25	36,87	50,33	64,74
—■— Mehrfamilienhäuser	15,47	13,90	13,98	15,48	9,72	22,49	15,22	15,51	26,56	17,26	11,07	17,46
—◆— Mischnutzung	28,86	19,00	8,31	12,33	8,48	15,61	25,19	13,35	7,77	16,04	6,52	12,93
—●— Gewerbe	14,93	13,05	9,92	100,38	19,24	29,28	51,60	65,41	38,96	26,55	28,77	64,12
—+— Sonstige	1,05	0,23	5,00	0,11	43,47	0,54	19,12	0,23	2,89	1,21	6,66	2,92
Gesamt	109,32	102,43	93,56	175,48	119,29	120,53	149,64	138,61	117,42	97,92	103,36	162,18

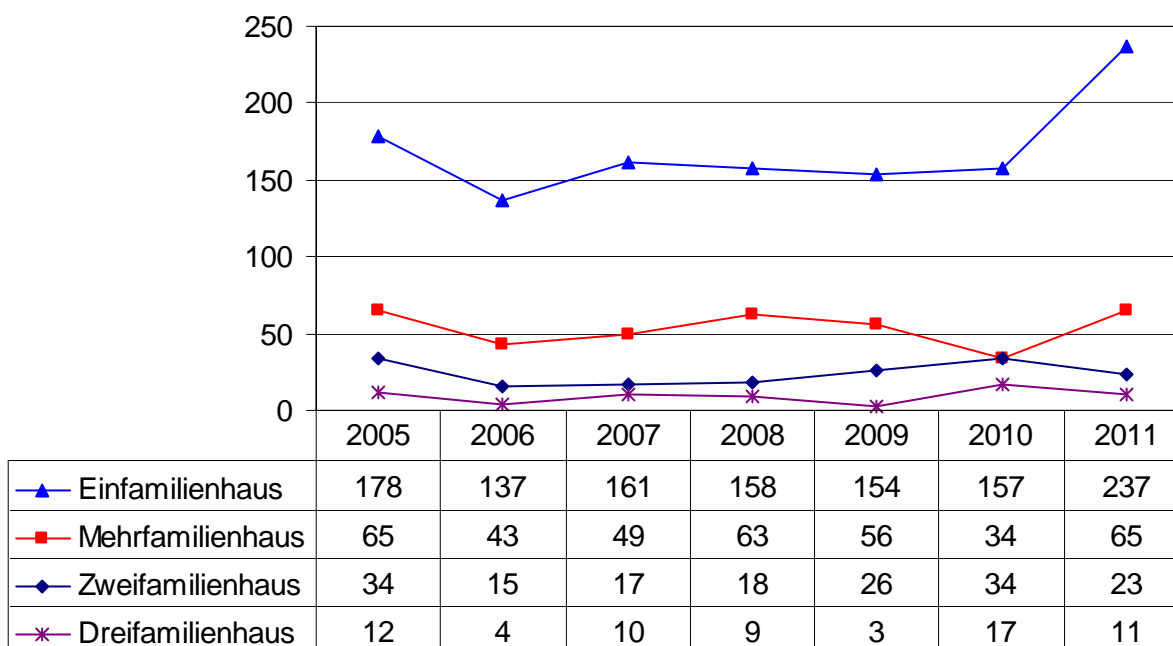
Flächenumsatz bebauter Grundstücke (in Hektar Grundstücksfläche)



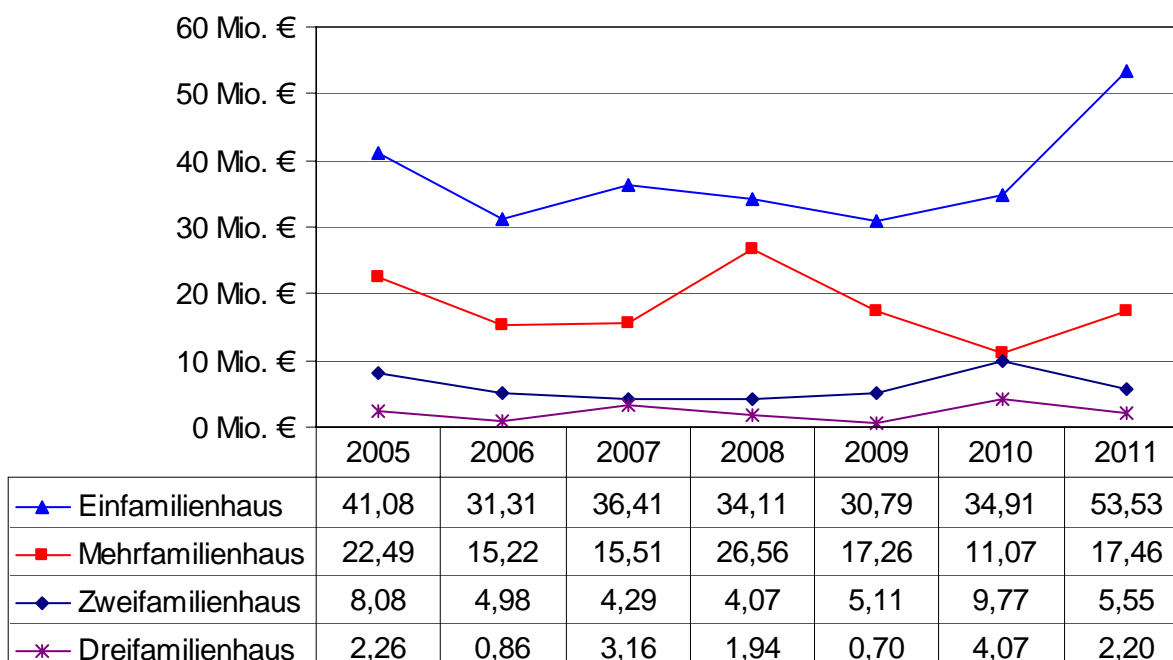
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
—▲— Ein- bis Dreifamilienhäuser	9,83	11,51	12,61	11,52	10,02	12,51	9,88	12,15	9,98	8,72	11,96	13,66
—■— Mehrfamilienhäuser	2,18	1,81	1,67	1,88	1,39	3,52	1,70	2,28	3,89	2,34	1,30	2,11
—◆— Mischnutzung	3,71	1,81	1,37	1,28	0,69	2,32	1,46	1,13	1,00	2,08	0,91	1,68
—●— Gewerbe	2,50	4,34	1,94	10,29	4,23	8,48	8,18	8,58	5,16	5,15	8,56	11,56
—+— Sonstige	0,46	0,02	1,37	0,04	6,33	0,88	1,10	0,10	2,20	1,24	0,97	1,89
Gesamt	18,67	19,48	18,97	25,01	22,66	27,71	22,32	24,24	22,23	19,53	23,69	30,90

5.2.2 Umsätze Wohnimmobilien

Anzahl Kauffälle - Wohnimmobilien

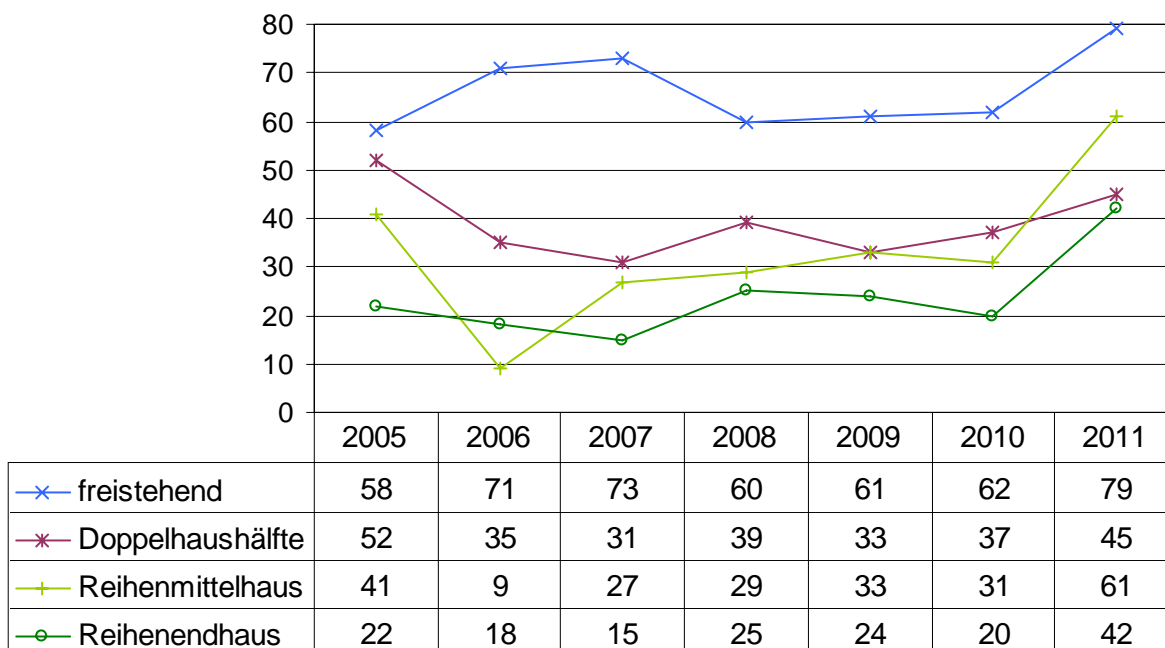


Umsatz - Wohnimmobilien

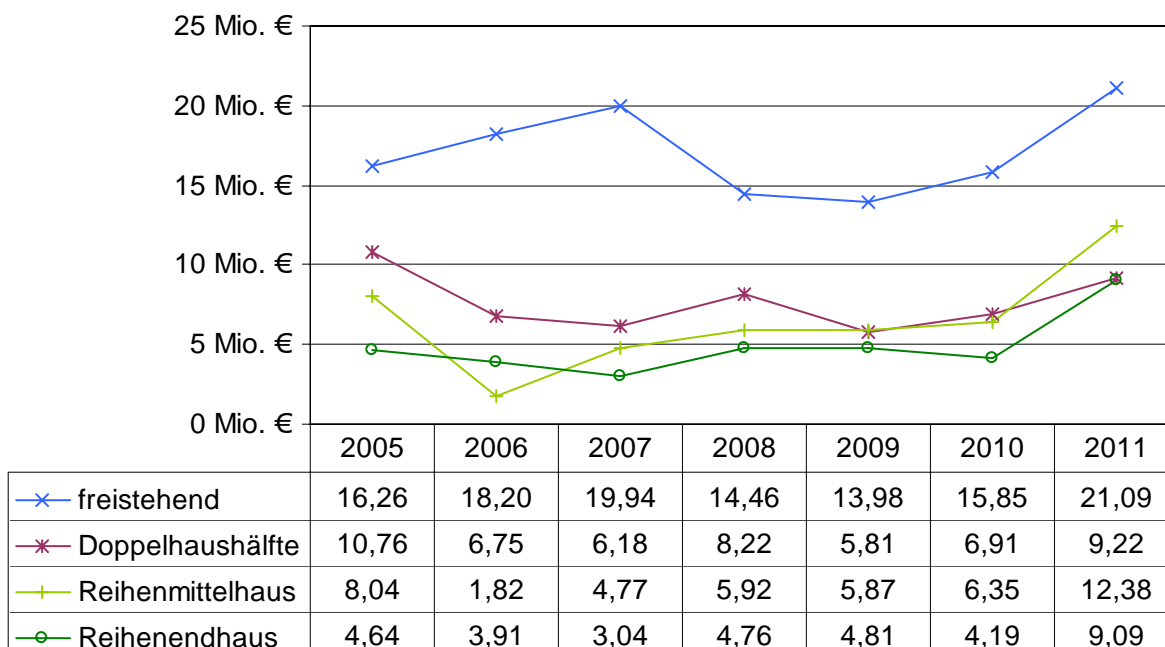


5.2.3 Umsätze Einfamilienhäuser

Anzahl Kauffälle - Einfamilienhäuser

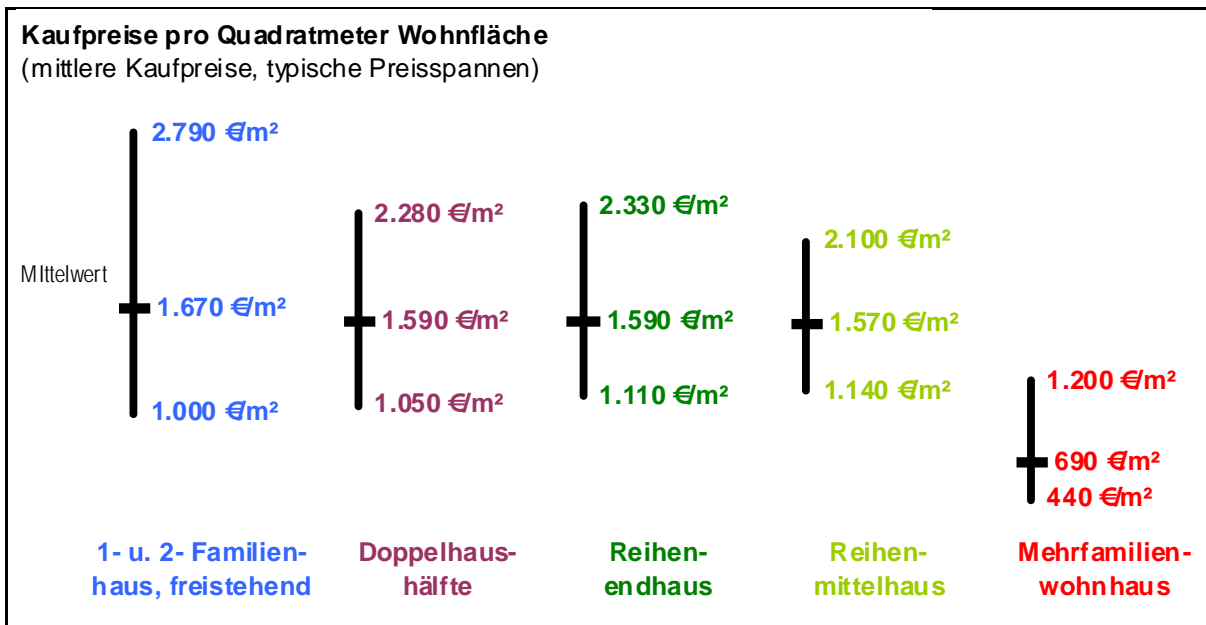
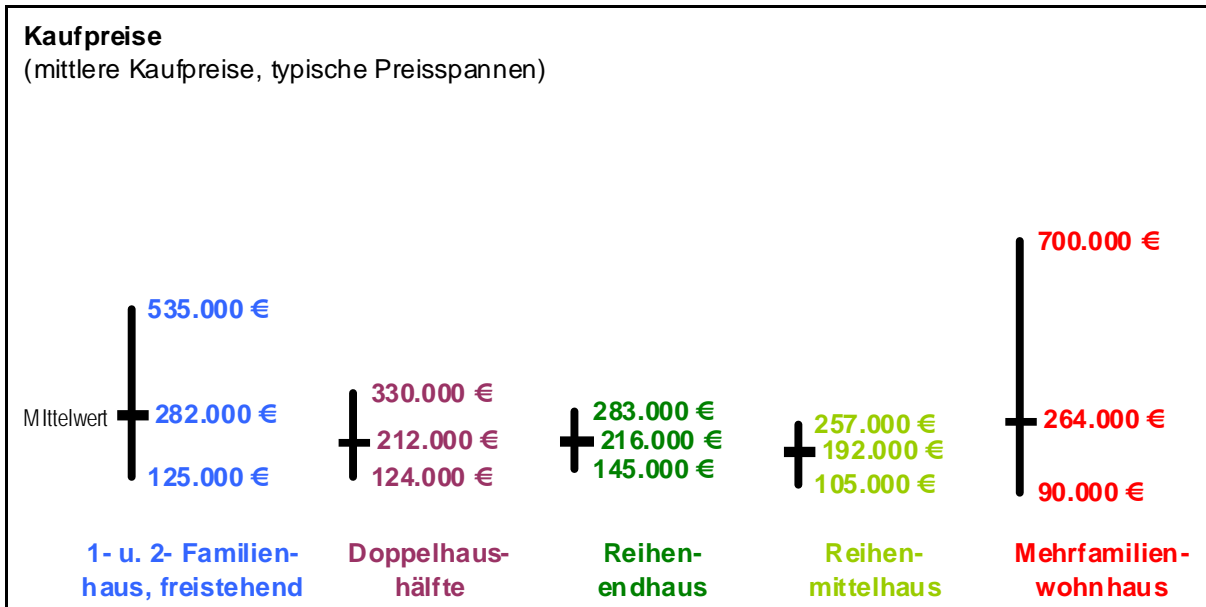


Umsatz - Einfamilienhäuser



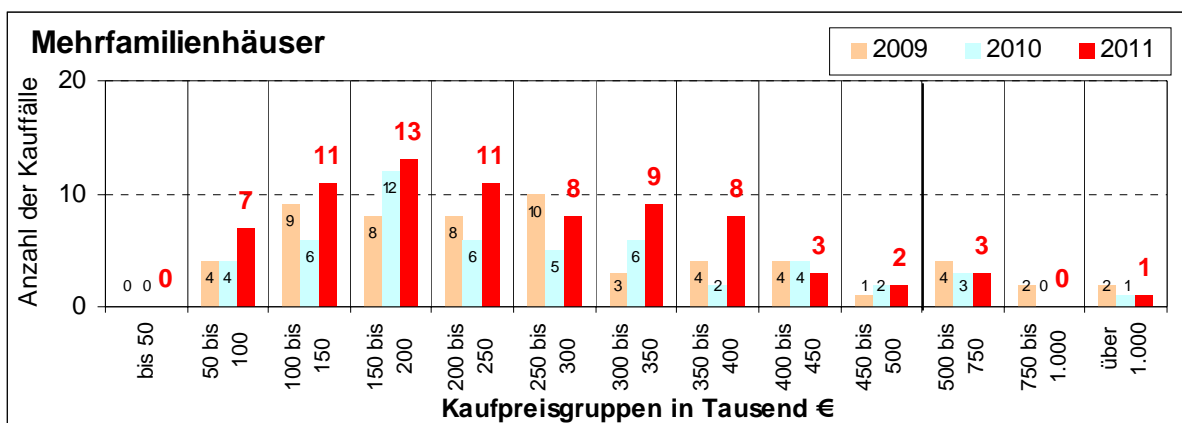
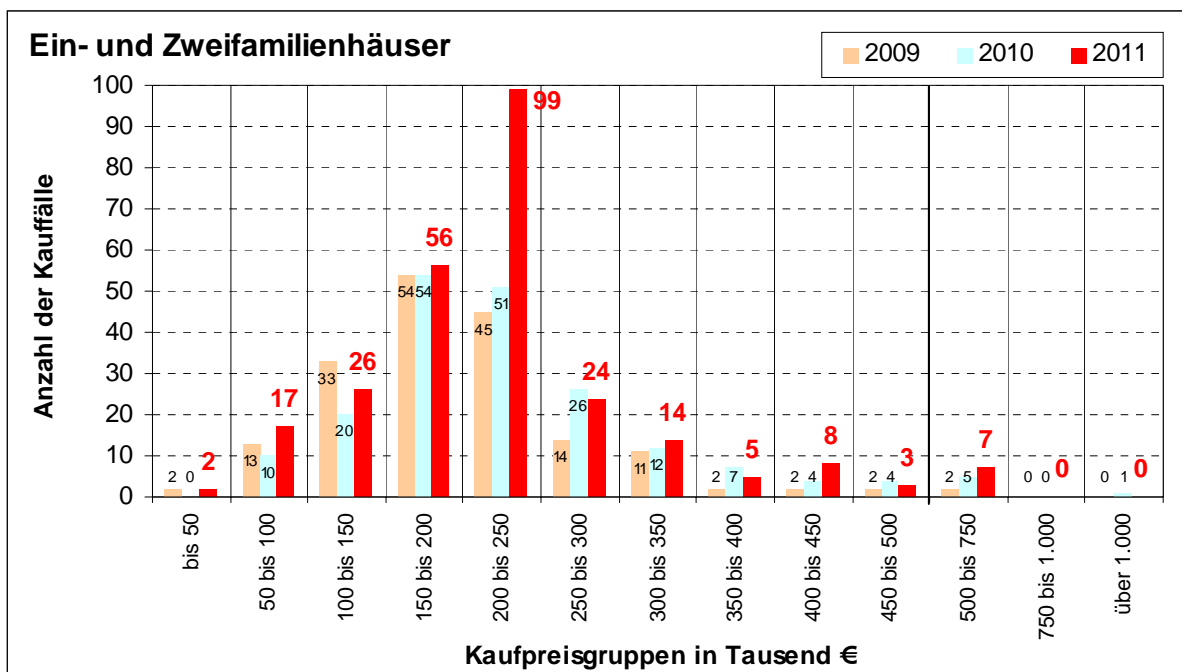
5.2.4 Mittlere Kaufpreise und Preisspannen gebrauchter Wohnimmobilien

Datengrundlage der mittleren Kaufpreise und typischen Preisspannen sind Weiterverkäufe der Jahrgänge 2010 und 2011. Die Kaufpreise enthalten den Gebäude- und den Bodenwertanteil.

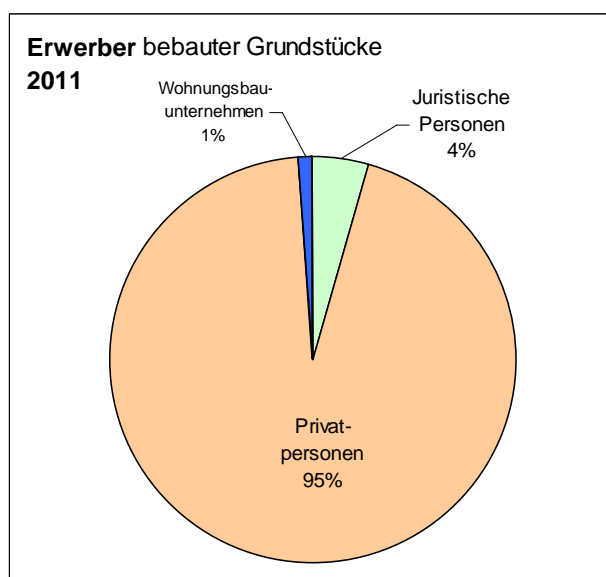
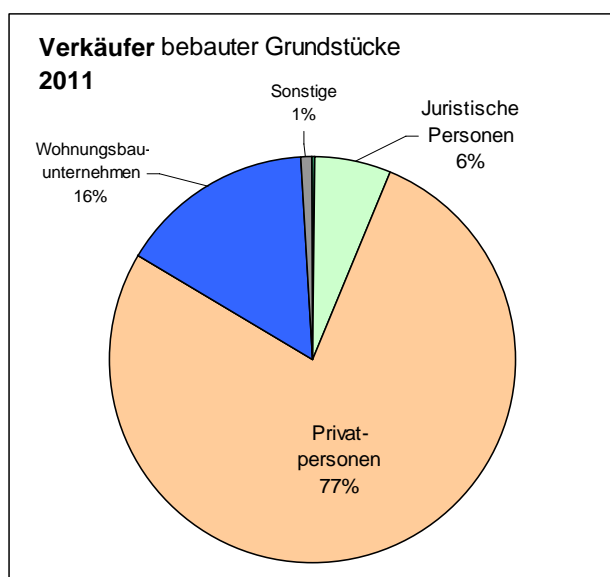


	1- u. 2- Familienhaus, freistehend	Doppelhaus-hälfte	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus	Mehrfamilienwohnhaus
Anzahl der ausgewerteten Objekte	109	50	33	31	68
Ø Grundstücksfläche [m²]	716	404	280	217	385
Ø Wohnfläche [m²]	172	135	138	125	689
Ø wertrelevantes Baujahr	1968	1971	1980	1976	1961

5.2.5 Aufschlüsselung nach Kaufpreisgruppen



5.2.6 Aufschlüsselung nach Marktteilnehmern



5.3 Wohnungs- und Teileigentum

Zu beachten ist bei den folgenden Angaben stets, dass es sich bei den angegebenen Werten um durchschnittliche statistische Werte handelt. Bei einer Einzelbewertung kann auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtung des Einzelobjektes je nach Stadtteillage und Objektart unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Faktoren nicht verzichtet werden.

Die als Grundlage der Auswertungen dienenden Verkäufe können jährlich eine andere Zusammensetzung der wertrelevanten Merkmale haben.

Die Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen sind aus den Verkäufen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Gemeindegebiet der Stadt Pforzheim jeweils ohne Garage oder Stellplatz ermittelt worden. Der Bodenpreisanteil und Instandhaltungsrücklagen sind enthalten.

Für Eigentumswohnungen werden verschiedene Auswertungen der Kaufpreise dargestellt. Sie sind zur Information der Teilnehmer am Grundstücksmarkt und als Anhalt für Kaufinteressenten geeignet.

Für Teileigentum konnten – außer für Garagen und andere Stellplätze (siehe Seite 61) – keine Durchschnittspreise ermittelt werden.

5.3.1 Umsatzzahlen (Anzahl und Geldumsatz)

Im Jahr 2011 wechselten insgesamt 963 Einheiten von Wohnungs- und Teileigentum mit einem Wert von insgesamt 93,6 Mio. € den Eigentümer.

Bei 148 Kauffällen handelte es sich um Teileigentum an Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen oder gewerblichen Objekten (z.B. Läden, Büros) mit einem Gesamtwert von 10,0 Mio. €.

Bei 815 Kauffällen handelte es sich um Wohnungen im Gesamtwert von 83,6 Mio. €.

Eine spezielle Kategorie des „Wohnungseigentums“ bildet der Neubau von Reihenhäusern, die in Wohnungseigentum nach WEG aufgeteilt sind. Diese Fälle sind hier nicht enthalten, sie wurden zu Auswertungszwecken den *bebauten Grundstücken* zugerechnet. Im Jahr 2011 waren 47 Kauffälle von Wohnungseigentums-Reihenhäusern (Neubau) zu verzeichnen.

In den folgenden Diagrammen wird die Entwicklung der Zahl der Kauffälle und des Geldumsatzes von **Eigentumswohnungen** dargestellt, jeweils auch separat für **Erstverkäufe** (Neubauten), **Wiederverkäufe** (Weiterveräußerung „gebrauchter“ Eigentumswohnungen aus dem Bestand) und **Umwandlungen** von Miet- in Eigentumswohnungen.

Für das Berichtsjahr 2011 ergibt sich folgendes Bild:

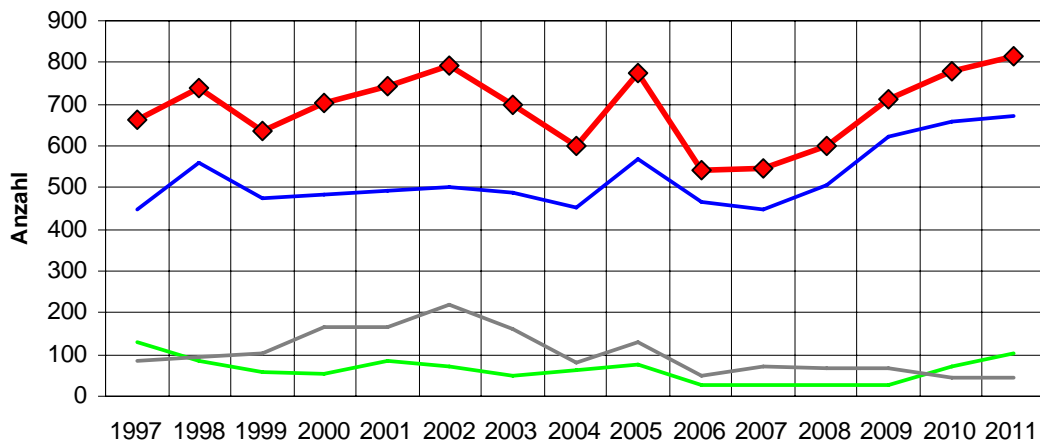
Erstverkäufe: Es sind 102 Neubau-Wohnungen (davon 50 Seniorenwohnungen) mit einem Umsatz von 24,3 Mio. € verkauft worden (im Vorjahr: insgesamt 72 Wohnungen mit einem Umsatz von 13,5 Mio. €). Anzahl und Umsatz der Erstverkäufe im Jahr 2011 sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen: Anzahl: + 42 %, Umsatz: + 80 %.

Wiederverkäufe: Bei den Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden 670 Wohnungen mit einem Umsatz von 54,7 Mio. € gehandelt (im Vorjahr: 660 Wohnungen mit einem Umsatz von 51,2 Mio. €). Die Anzahl der Wiederverkäufe stieg im Vergleich zum Vorjahr mit 1,5 % nur leicht an, der Geldumsatz legte um 7 % zu.

Umwandlungen: Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen blieb mit 43 Kauffällen im Berichtsjahr 2011 quasi unverändert (45 Kauffälle im Vorjahr), der Umsatz stieg nur leicht auf 4,6 Mio. € an (im Vorjahr 4,5 Mio. €).

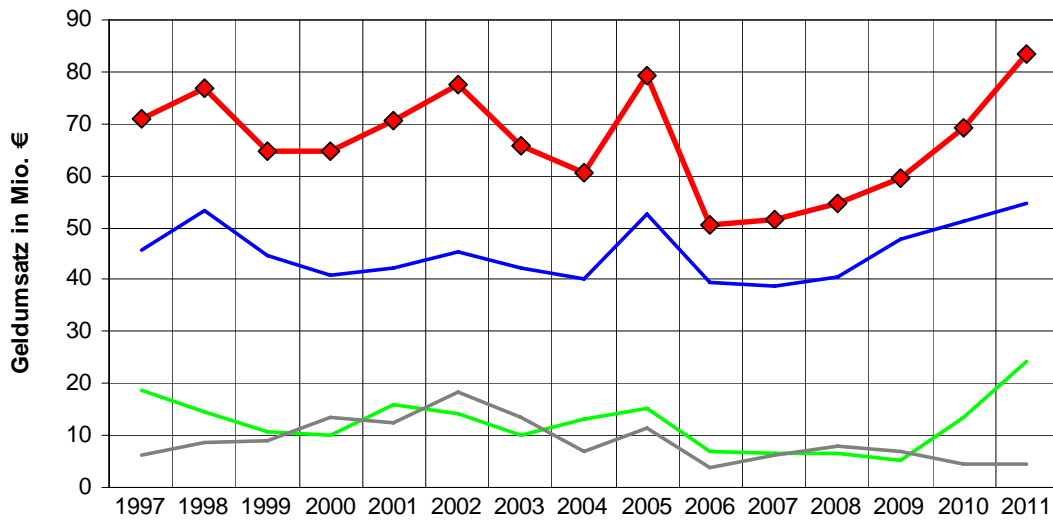
Insgesamt setzte sich im Berichtsjahr 2011 der Aufwärtstrend fort. Die Zahl der Kauffälle übertraf das Vorjahresniveau um 5 %, der Geldumsatz legte deutlich um 21 % zu.

**Entwicklung der Anzahl der Kauffälle
Eigentumswohnungen**



◆ Gesamt	661	740	635	703	743	792	699	598	775	544	547	600	714	777	815
— Wiederverkäufe	446	561	475	482	491	502	490	454	568	464	448	506	621	660	670
— Erstverkäufe	129	84	59	55	87	71	48	63	76	29	27	28	25	72	102
— Umwandlungen	86	95	101	166	165	219	161	81	131	51	72	66	68	45	43

**Entwicklung Geldumsatz
Eigentumswohnungen**



◆ Gesamt	70,9	76,9	64,6	64,7	70,6	77,7	65,8	60,5	79,4	50,4	51,6	54,8	59,6	69,2	83,6
— Wiederverkäufe	45,7	53,4	44,7	40,8	42,4	45,3	42,2	40,3	52,7	39,5	38,7	40,3	47,6	51,2	54,7
— Erstverkäufe	18,8	14,6	10,7	10,2	15,8	14,1	10,0	13,1	15,2	6,9	6,5	6,5	5,1	13,5	24,3
— Umwandlungen	6,3	8,8	9,1	13,7	12,4	18,3	13,6	7,0	11,5	4,0	6,4	7,9	6,9	4,5	4,6

5.3.2 Erstverkäufe (Neubauwohnungen)

5.3.2.1. Kaufpreise in €/m² von Neubauwohnungen

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 102 Wohneinheiten (davon 50 Seniorenwohnungen) in Neubauobjekten verkauft (Vorjahr 2010: insgesamt 72 Wohneinheiten). 97 Kauffälle konnten für die Auswertung herangezogen werden.

Im Berichtsjahr lag der durchschnittliche Kaufpreis beim Erstverkauf von Neubauwohnungen (einschließlich Seniorenwohnungen) bei 2.567 €/m² Wohnfläche, und damit ca. 5 % höher als im Vorjahr (2.444 €/m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Berichtsjahr war mit 93 m² größer als im Vorjahr (77 m²).

Eine Auswertung der Kaufpreise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahrgänge 2010 und 2011 nach der Wohnungsgröße und der Wohnlage ergab die folgenden Kaufpreise bezogen auf die Wohnfläche. Seniorenwohnungen wurden separat ausgewertet (siehe 5.3.2.2.).

Kaufpreise Neubauwohnungen (ohne Seniorenwohnungen) in €/m²			
Kauffälle der Jahrgänge 2010 und 2011			
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)	Lagequalität (Wohnlage)		
	sehr einfache und einfache Lagen	mittlere Lagen	gute und sehr gute Lagen
Neubau			
bis 45			2.140 2.068 - 2.211 4
> 45 bis 70	0	0	2.500 1.716 - 2.856 8
> 70 bis 90	0	1	2.510 1.952 - 3.167 21
> 90 bis 120	1	2.360 2.035 - 2.614 7	2.510 1.946 - 3.147 24
> 120	0	1	2.750 2.005 - 3.307 15
Zusammenfassung:	alle Lagen		
alle Wohnungsgrößen	2.500 1.710 - 3.307 82		

arithmetisches Mittel der Kaufpreise Kaufpreise von (Min.) - bis (Max.) Anzahl der Kauffälle
--

5.3.2.2. Kaufpreise in €/m² von Seniorenwohnungen (Neubau)

Seniorenwohnungen („betreutes Wohnen“) wurden in 3 Objekten verkauft:

Kaufpreise Seniorenwohnungen (Neubau) in €/m²			
Kauffälle der Jahrgänge 2010 und 2011			
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)		
	sehr einfache und einfache Lagen	mittlere Lagen	gute und sehr gute Lagen
Neubau			
> 45 bis 70	0	2.460 2.271 - 2.788 35	2.490 2.295 - 2.608 5
> 70 bis 90	0	2.620 2.325 - 2.958 20	2.390 2.119 - 2.563 5
> 90 bis 120	0	2.600 2.292 - 2.957 17	0
> 120	0	1	0
Zusammenfassung:	alle Lagen		
alle Wohnungsgrößen	2.530 2.119 - 2.958 83		

arithmetisches Mittel der Kaufpreise
Kaufpreise von (Min.) - bis (Max.)
 Anzahl der Kauffälle

5.3.2.3. Sanierte Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden

Einen speziellen Markt bilden sanierte Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden. Der Zustand der komplett sanierten Wohnungen entspricht Neubaustandard. Diese Wohnungen werden mit dem Hinweis auf besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten denkmalgeschützter Objekte vermarktet.

Aus dem Jahr 2011 sind keine derartigen Verkäufe bekannt.

Im Jahr **2010** wurden 4 Wohnungen verkauft:

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen rund 2.820 €/m² und 3.130 €/m², im Mittel rund 2.970 €/m². Die Wohnungsgrößen lagen zwischen 67 m² und 157 m², im Mittel bei 104 m².

Im Jahr **2009** wurden 10 Wohnungen verkauft:

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen rund 2.850 €/m² und 3.060 €/m², im Mittel rund 2.960 €/m². Die Wohnungsgrößen lagen zwischen 51 m² und 103 m², im Mittel bei 75 m².

5.3.3 Wiederverkäufe (Wohnungen aus dem Bestand)

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 670 Wohneinheiten verkauft (2010: 660 Wohneinheiten), davon 598 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die für die Auswertung herangezogen wurden.

Im Berichtsjahr lag der durchschnittliche Kaufpreis beim Wiederverkauf von Eigentumswohnungen bei 1.140 €/m² Wohnfläche und damit um rund 4 % über dem Durchschnittspreis des Vorjahres von 1.092 €/m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße ergab sich mit rund 71 m² wie im Vorjahr.

5.3.3.1. Kaufpreise in €/m² von Wiederverkäufen

Im Folgenden werden die Kaufpreise nach Baujahresgruppen, Wohnungsgröße und Lagequalität (Wohnlage) gegliedert dargestellt. Sie können in weiteren wertrelevanten Merkmalen jeweils eine andere Zusammensetzung haben. Die Einordnung in die Baujahresgruppen erfolgt anhand des Ursprungs-Baujahres. Die Lagequalitäten (Wohnlagen) sind auf S. 71 beschrieben. Die Kaufpreise in €/m² sind auf die Wohnfläche bezogen.

Den Auswertungen lagen Kauffälle von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2010 und 2011 zugrunde, für die ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr angenommen werden konnte (grobe Ausreißer wurden aussortiert). Es wurden nur Kauffälle mit mittlerer Ausstattung verwendet, Kauffälle mit einfacher Ausstattung (z.B. mit Ofenheizung) oder mit gehobener Ausstattung sind nicht enthalten.

Die Preisspannen enthalten nicht modernisierte bis umfassend modernisierte Wohnungen, die sich auch in weiteren wertrelevanten Merkmalen (wie z.B. Geschosslage, Grundrissgestaltung) unterscheiden können. Die in jedem Tabellenfeld dargestellten Mittelwerte sind rein rechnerische Werte („arithmetisches Mittel“) aus den jeweils zugrunde liegenden Kauffällen, sie werden gerundet angegeben.

Kaufpreise Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Wiederverkauf) in €/m²			
Kauffälle der Jahrgänge 2010 und 2011 (ohne Stadtteil Haidach)			
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)		
	sehr einfache und einfache Lagen	mittlere Lagen	gute und sehr gute Lagen

Ursprungsbaujahr bis 1949			
bis 45	0	1	0
> 45 bis 70	790 580 - 1.071 8	800 460 - 1.188 17	0
> 70 bis 90	790 624 - 989 8	1.100 952 - 1.261 7	2
> 90 bis 120	830 761 - 934 6	990 645 - 1.499 7	2
> 120	860 572 - 1.135 8	0	2

Ursprungsbaujahr 1950 bis 1974			
bis 45	850 567 - 1.030 7	870 583 - 1.354 10	1.070 904 - 1.224 7
> 45 bis 70	850 625 - 1.122 28	880 673 - 1.256 49	1.010 795 - 1.250 22
> 70 bis 90	910 669 - 1.195 26	1.080 786 - 1.409 33	1.080 833 - 1.477 14
> 90 bis 120	890 768 - 1.040 5	1.140 888 - 1.575 16	1.060 757 - 1.385 32
> 120	0	1.190 920 - 1.361 3	1.390 1.130 - 1.570 3

arithmetisches Mittel der Kaufpreise
Kaufpreise von (Min.) - bis (Max.)
 Anzahl der Kauffälle

Kaufpreise Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Wiederverkauf) in €/m²			
Kauffälle der Jahrgänge 2010 und 2011 (ohne Stadtteil Haidach)			
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)		
	sehr einfache und einfache Lagen	mittlere Lagen	gute und sehr gute Lagen

Ursprungsbaujahr 1975 bis 1989			
bis 45	2	930 739 - 1.154 10	1.090 925 - 1.284 4
> 45 bis 70	2	1.090 914 - 1.282 11	1.230 952 - 1.530 17
> 70 bis 90	2	1.390 1.207 - 1.567 10	1.500 1.209 - 1.704 12
> 90 bis 120	1.180 972 - 1.346 6	1.320 1.059 - 1.620 10	1.360 1.041 - 1.766 17
> 120	0	1	1.510 1.110 - 1.907 4

Ursprungsbaujahr 1990 bis 2008			
bis 45	890 618 - 1.233 24	910 747 - 1.235 20	1.070 831 - 1.366 21
> 45 bis 70	1.210 961 - 1.442 18	1.250 956 - 1.627 21	1.520 1.067 - 1.854 35
> 70 bis 90	1.190 1.050 - 1.506 5	1.440 1.009 - 1.738 14	1.650 1.216 - 2.270 27
> 90 bis 120	1.220 971 - 1.365 3	1.490 1.266 - 1.868 7	1.760 1.257 - 2.142 15
> 120	1	1.630 1.518 - 1.690 4	1.710 1.309 - 2.049 10

arithmetisches Mittel der Kaufpreise
Kaufpreise von (Min.) - bis (Max.)
 Anzahl der Kauffälle

Im Stadtteil Haidach war ein um rund 20 % höheres Preisniveau als in den übrigen mittleren Lagen festzustellen. Die Kauffälle wurden deshalb separat ausgewertet und in der folgenden Tabelle für den Stadtteil Haidach dargestellt (in der vorstehenden Tabelle sind die Kauffälle aus dem Stadtteil Haidach nicht enthalten).

Kaufpreise Eigentumswohnungen aus dem Bestand (Wiederverkauf) in €/m²			
im Stadtteil Haidach		Kauffälle der Jahrgänge 2010 und 2011 (nur Stadtteil Haidach)	
Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)	Lagequalität (Wohnlage)		
		mittlere Lagen Stadtteil Haidach	

Ursprungsbaujahr 1950 bis 1974			
> 45 bis 70		1.150 937 - 1.343 16	
> 70 bis 90		1.370 1.066 - 1.688 54	
> 90 bis 120		1.310 1.148 - 1.430 8	

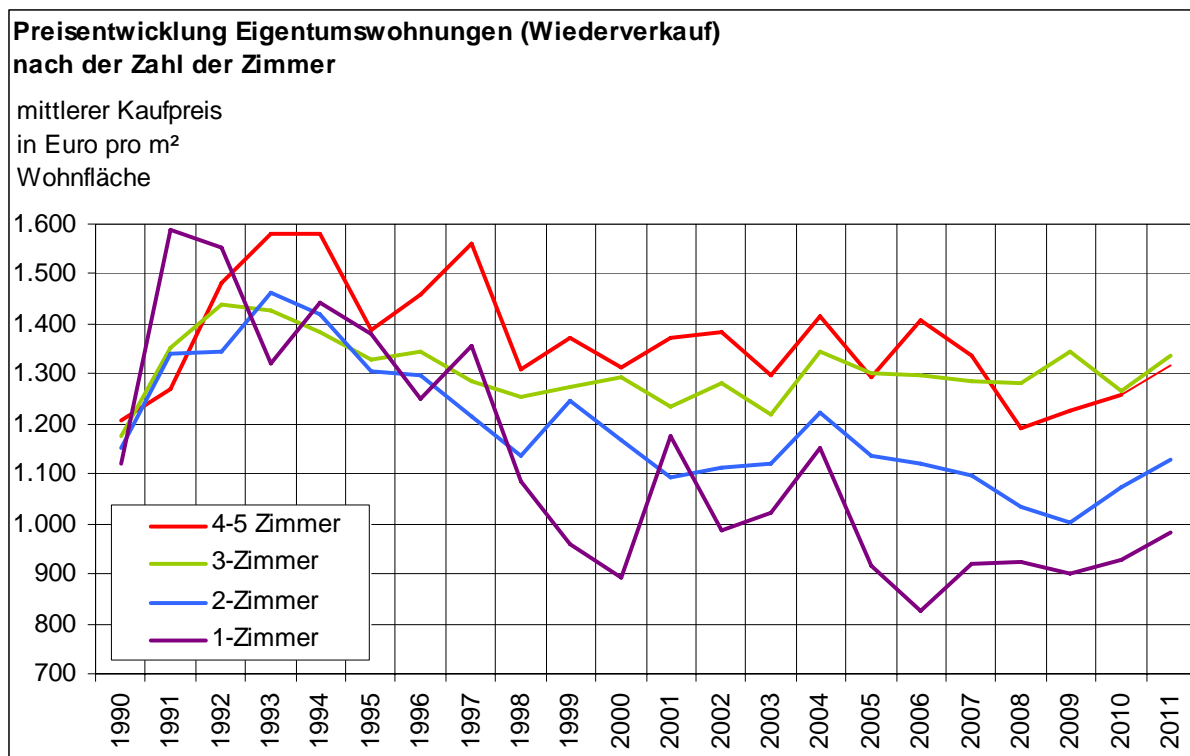
Ursprungsbaujahr 1975 bis 1989			
> 45 bis 70		1.230 991 - 1.407 17	
> 70 bis 90		1.450 1.155 - 1.739 21	
> 90 bis 120		1.380 1.285 - 1.523 3	

Ursprungsbaujahr 1990 bis 2008			
> 45 bis 70		1.320 1.265 - 1.384 3	

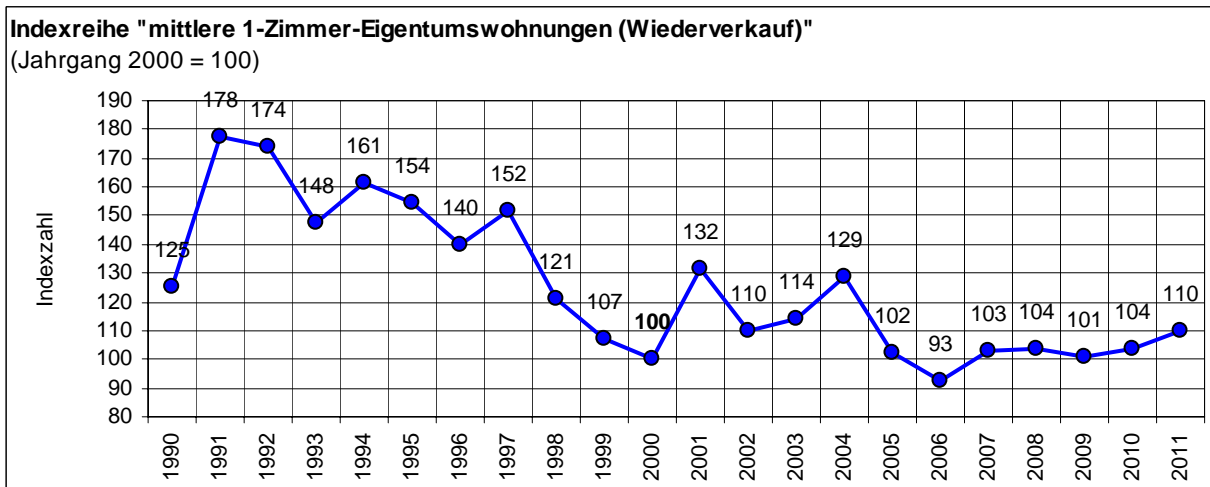
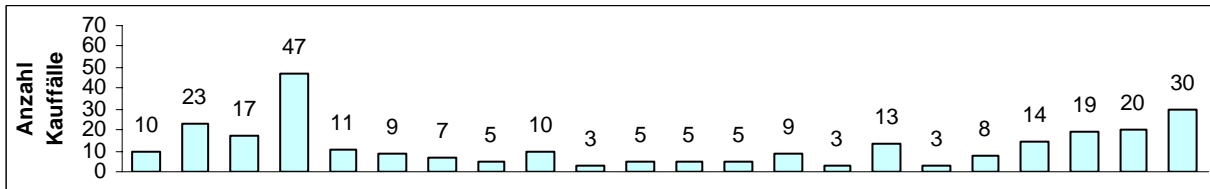
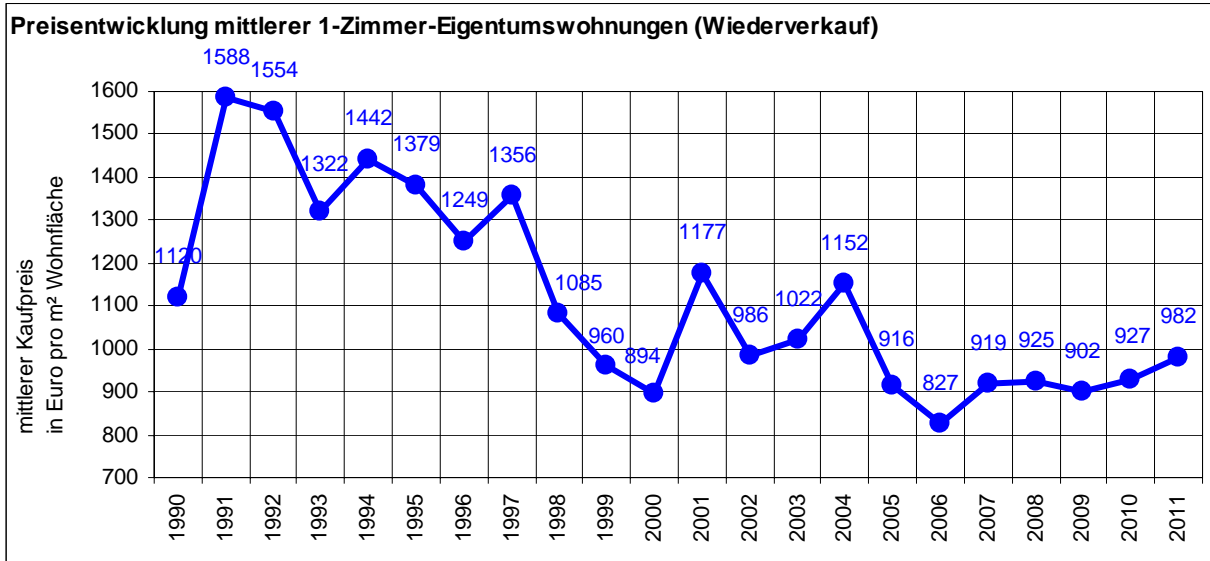
<p>arithmetisches Mittel der Kaufpreise Kaufpreise von (Min.) - bis (Max.) Anzahl der Kauffälle</p>

5.3.3.2. Preisentwicklung nach der Zahl der Zimmer

Die unterschiedliche Preisentwicklung von typischen 1-, 2-, 3- und 4-5-Zimmerwohnungen wird im folgenden Diagramm deutlich. Die einzelnen Kurven und die den Auswertungen zugrunde liegenden Merkmale werden nachfolgend detailliert dargestellt.



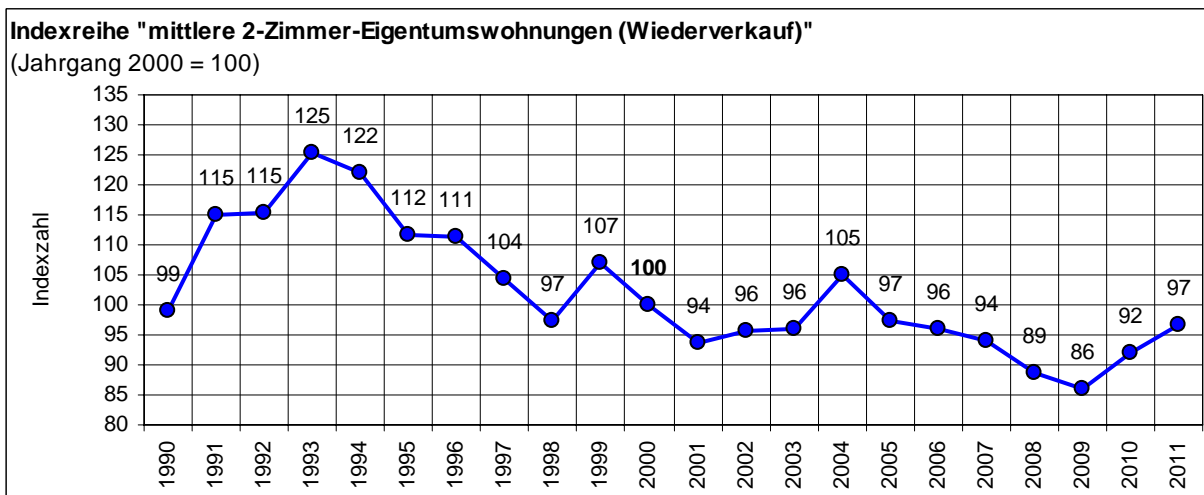
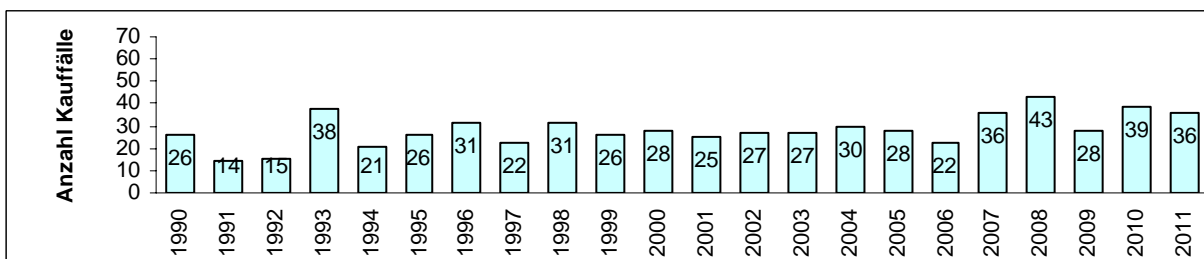
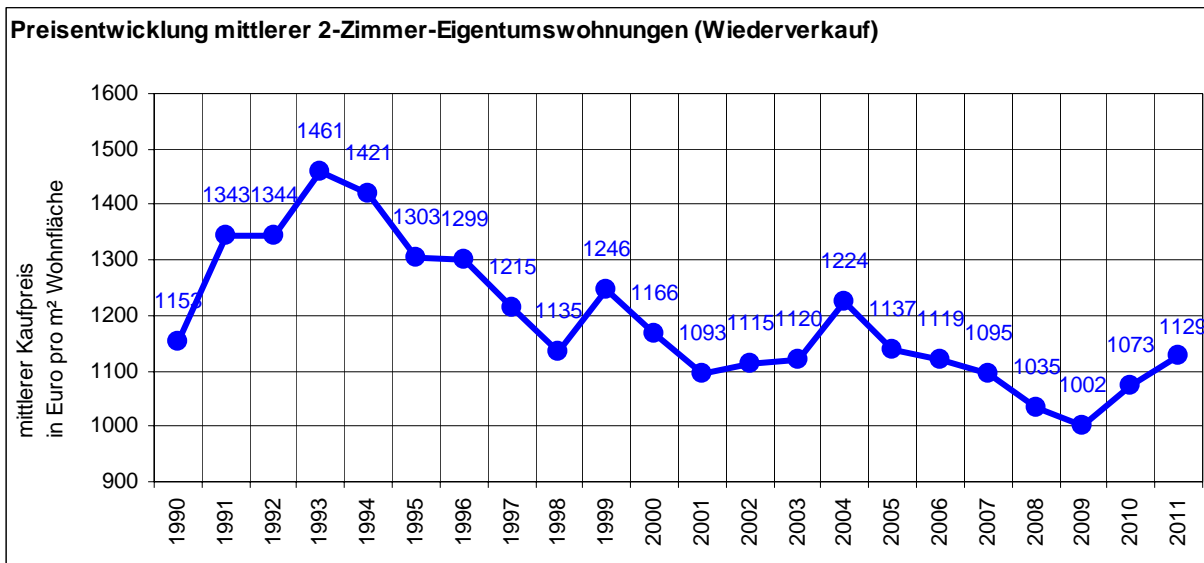
Preisentwicklung 1-Zimmer-Eigentumswohnungen



Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **1-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 20 und 50 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in einfacher bis guter Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 71)

Preisentwicklung 2-Zimmer-Eigentumswohnungen

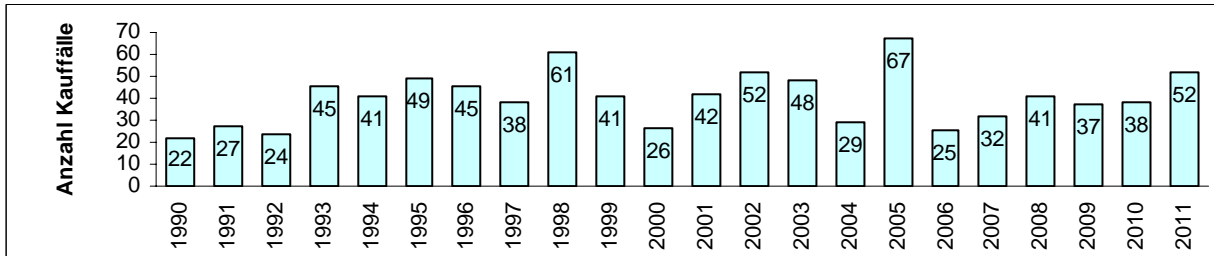
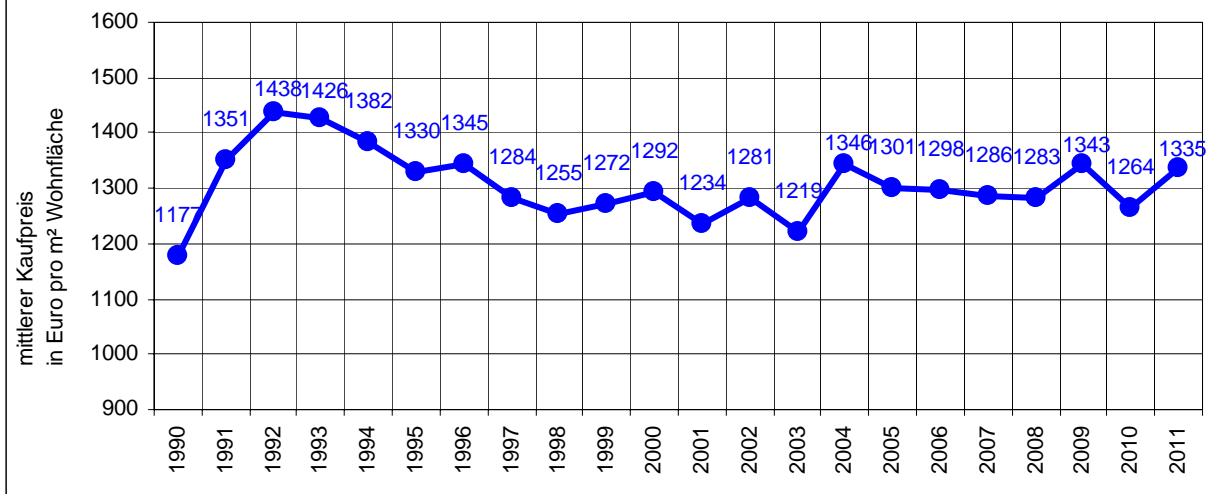


Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

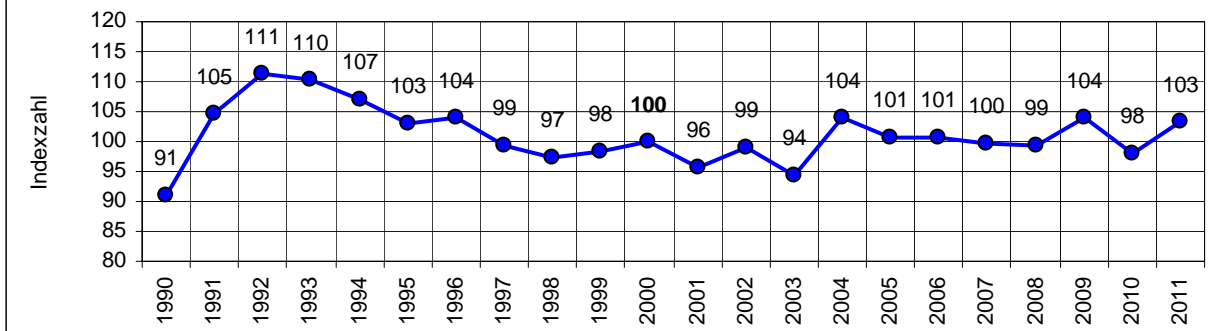
- **2-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 50 und 70 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 71)

Preisentwicklung 3-Zimmer-Eigentumswohnungen

Preisentwicklung mittlerer 3-Zimmer-Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)



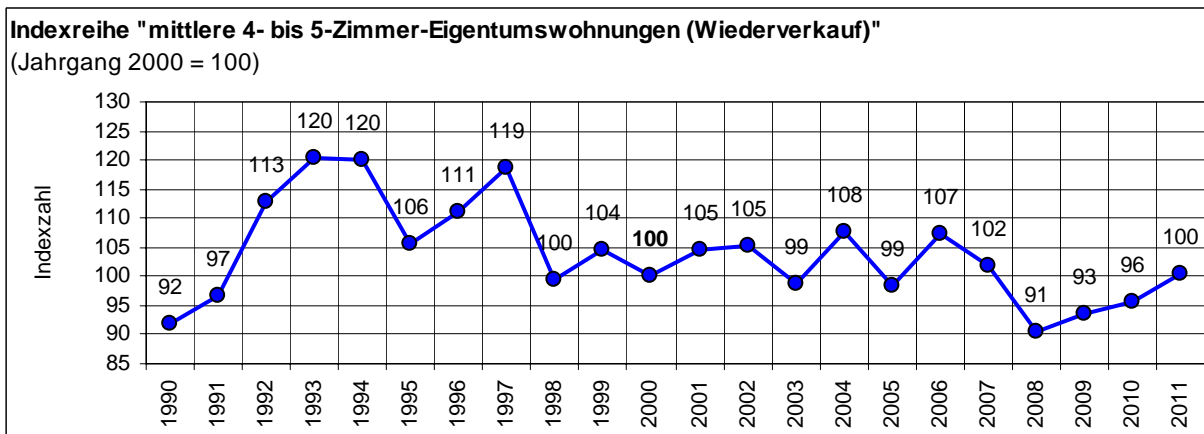
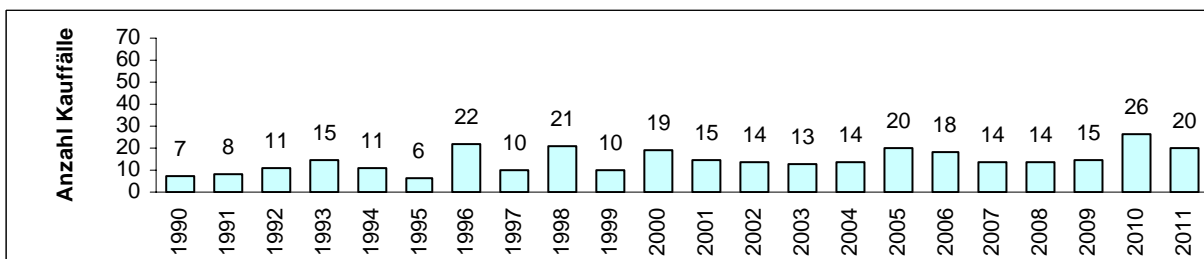
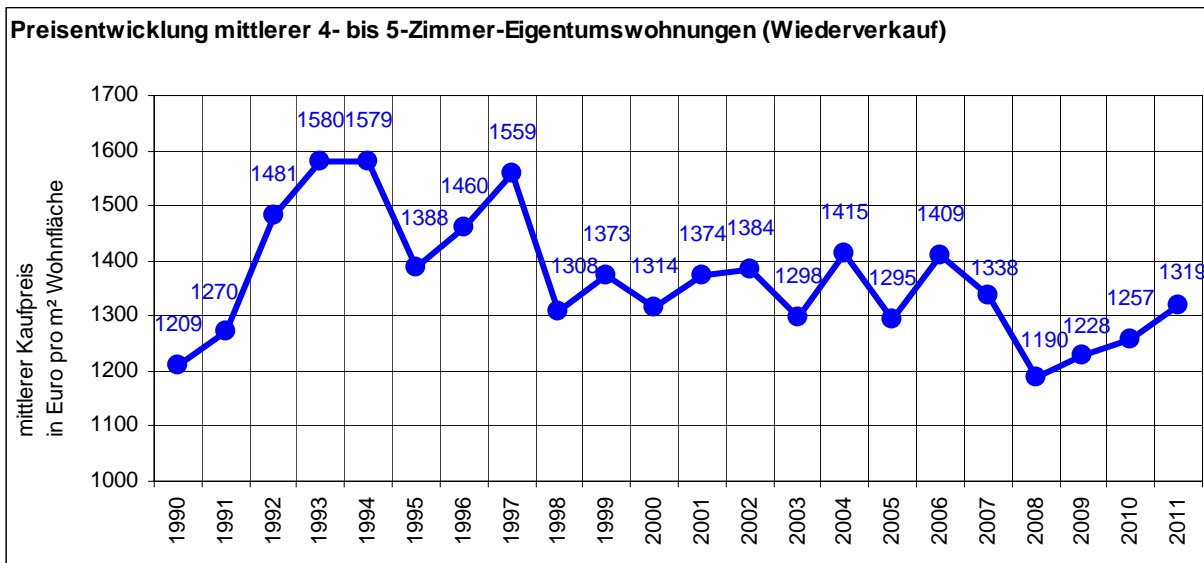
Indexreihe "mittlere 3-Zimmer-Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)"
(Jahrgang 2000 = 100)



Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **3-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 70 m² und 90 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 71)

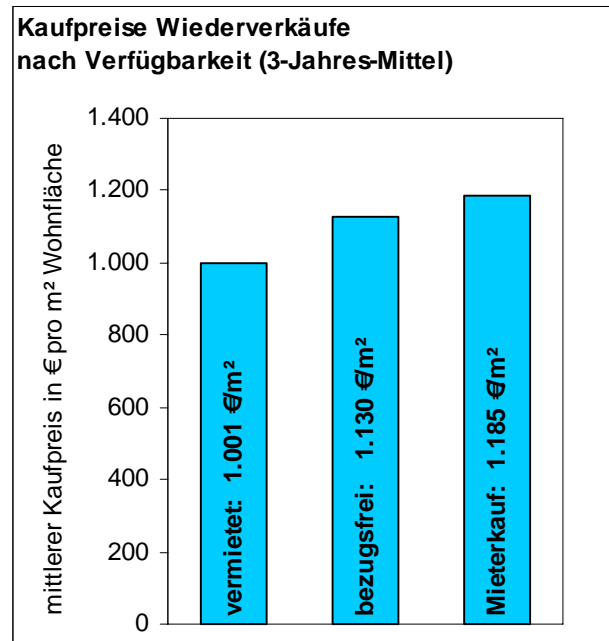
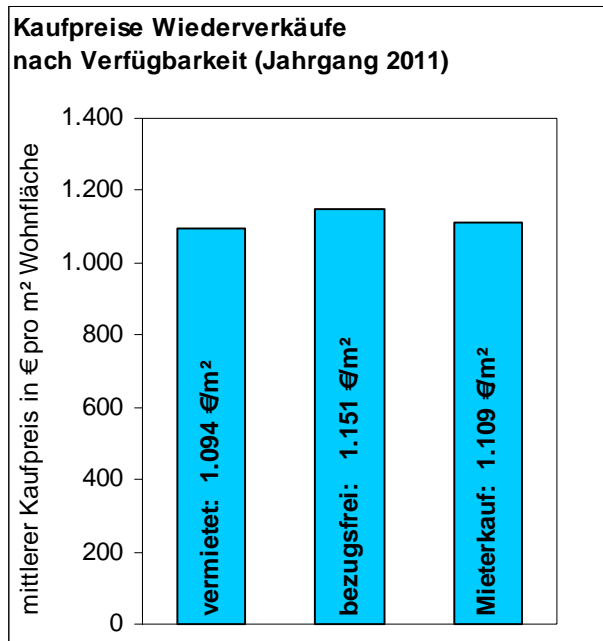
Preisentwicklung 4- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen



Dieser Auswertung liegen Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen zugrunde:

- **4- bis 5-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnfläche zwischen 80 m² und 120 m²
- mittlere Ausstattung
- Alter zwischen 15 und 45 Jahren
- ohne Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- in mittlerer bis guter Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 71)

5.3.3.3. Preisvergleich vermieteter und bezugsfreier Wohnungen (Wiederverkäufe)



Vermietete Wohnungen wurden im Jahr 2011 im Mittel rund 5 % unter dem Kaufpreisniveau bezugsfreier Wohnungen gehandelt. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre lagen vermietete Wohnungen rund 11 % unter dem Kaufpreisniveau bezugsfreier Wohnungen.

Wohnungen, die vom Mieter gekauft wurden, lagen in der Regel (siehe 3-Jahres-Mittel) über dem Kaufpreisniveau bezugsfreier Wohnungen.

5.3.4 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Im Jahr 2011 lagen insgesamt 43 veräußerte sanierte und unsanierte Einheiten vor (2010: 45 Einheiten). 35 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden zur Auswertung herangezogen.

Der durchschnittliche Kaufpreis im Berichtsjahr 2011 betrug 1.237 €/m² (2010: 1.144 €/m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist mit rd. 82 m² größer als im Vorjahr (77 m²).

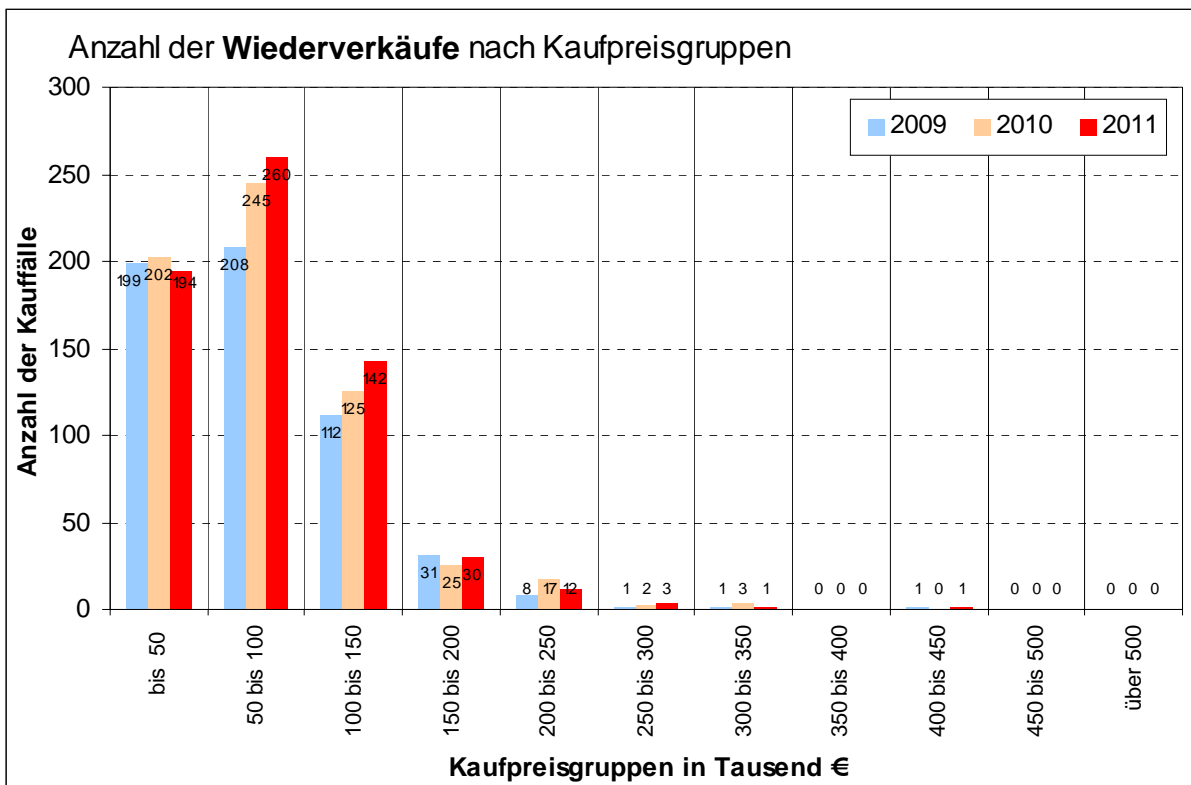
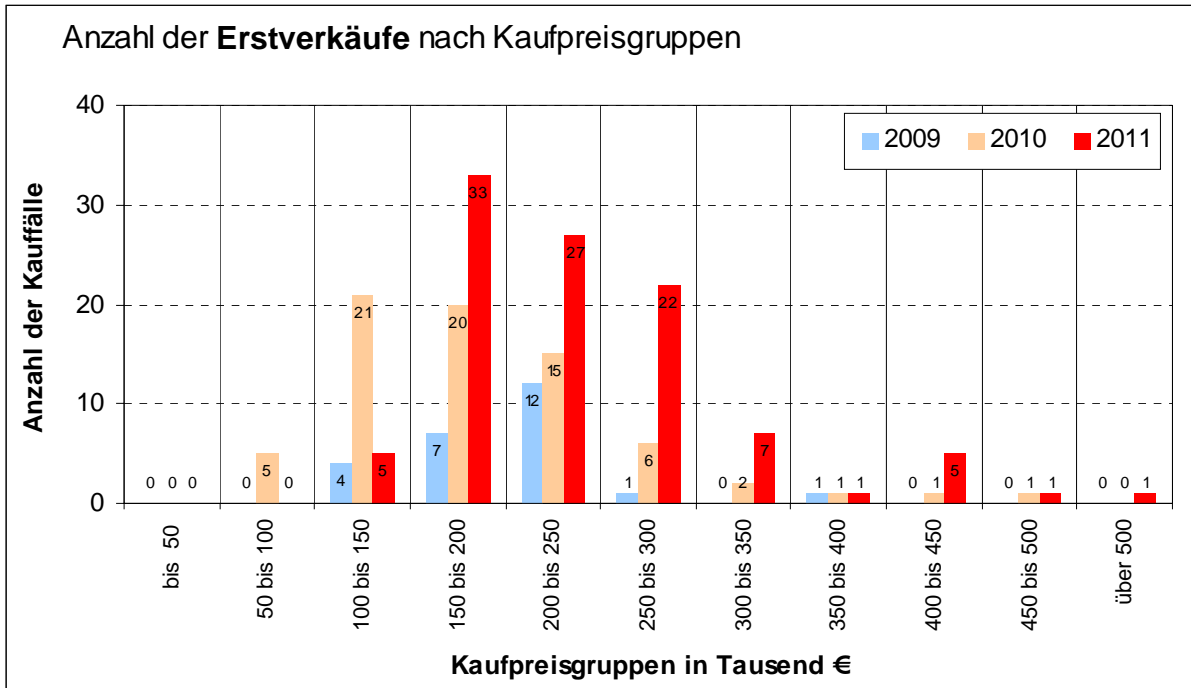
5.3.4.1. Mittlerer Kaufpreis in €/m² und Preisspanne Umwandlungen

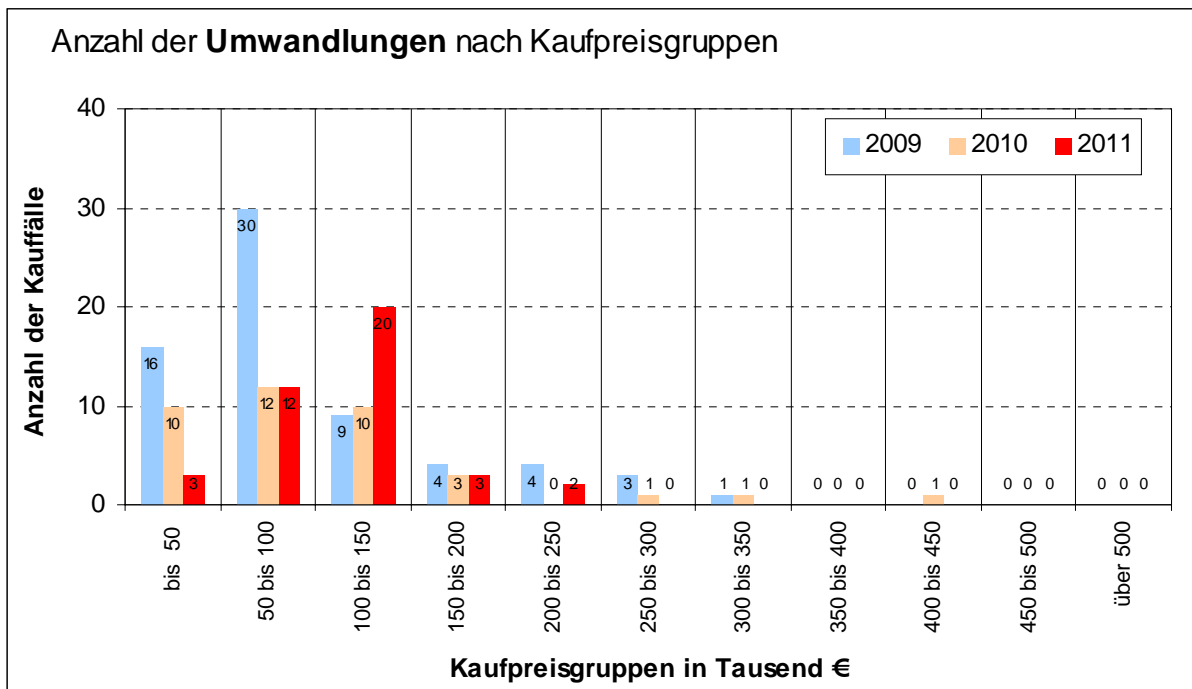
Grundlage für den mittleren Kaufpreis und die typische Preisspanne waren Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

mittlerer Kaufpreis in €/m²	1200
typische Preisspanne in €/m²	800 - 1500
mittlere Wohnungsgröße	80 m ²
Anzahl Kauffälle	61

5.3.5 Aufschlüsselung nach Kaufpreisgruppen

Die folgenden Diagramme zeigen auf, wie sich die Kauffälle nach der Höhe des Kaufpreises verteilen. Die Verteilung ist jeweils für die Jahre 2009 bis 2011 dargestellt. Es wird unterschieden nach Erstverkäufen und Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen sowie nach Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.





5.4 Garagen und Stellplätze in Wohnbereichen

Die angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise wurden aus Kaufverträgen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus den Jahren 2010 bis 2011 abgeleitet bzw. sachverständig festgestellt, wenn nur wenige Kauffälle vorlagen.

Die folgenden Werte gelten nur für Wohnbereiche, nicht für Geschäftslagen.

	durchschnittliche Kaufpreise	
	Wiederverkauf (gebraucht)	Erstverkauf (Neubau)
Garage (Einzel- und Reihengarage)	ca. 7.500 €	ca. 15.000 €
Tiefgaragenstellplatz	ca. 7.000 €	ca. 15.000 €
Mehrfachparker-Stellplatz	ca. 4.000 €	keine Angabe möglich
Carport	ca. 5.000 €	keine Angabe möglich
Stellplatz im Freien	ca. 2.500 €	keine Angabe möglich

Folgende Preisspannen waren im Jahr 2011 (*Werte in Klammern: im Jahr 2010*) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu verzeichnen:

Preisspannen Wiederverkäufe:

Garagen:	4.500 € bis 14.000 € 13 Kauffälle	(5.000 € bis 12.000 €) (11 Kauffälle)
Tiefgaragenstellplätze:	3.000 € bis 12.500 € 34 Kauffälle	(3.500 € bis 10.000 €) (34 Kauffälle)
Mehrfachparker-Stellplätze:	4.500 € 1 Kauffall	(3.500 € bis 10.000 €) (5 Kauffälle)
Stellplätze im Freien:	2.500 € 1 Kauffälle	(2.000 €) (2 Kauffälle)

Preisspannen Erstverkäufe:

Garagen:	12.500 € bis 15.000 € 13 Kauffälle	(12.000 €) (6 Kauffälle)
Tiefgaragenstellplätze:	10.000 € bis 20.000 € 20 Kauffälle	(12.500 € bis 17.000 €) (5 Kauffälle)

5.5 Zwangsversteigerungen

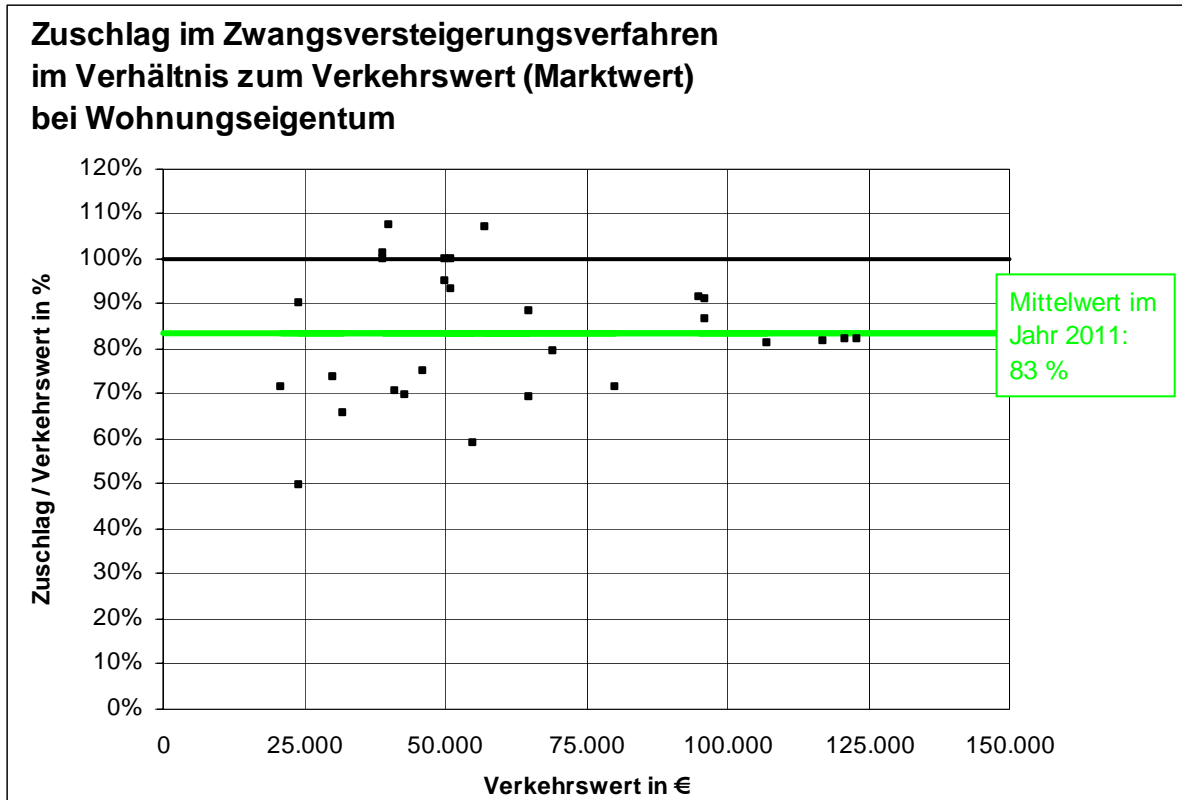
Im Berichtsjahr 2011 lagen der Geschäftsstelle 48 Fälle (2010: 64 Fälle) von Zwangsversteigerungsverfahren vor, die zum Abschluss gebracht wurden.

Dabei handelte es sich in 33 Fällen um Wohnungseigentum, in 2 Fällen um Teileigentum, in 11 Fällen um bebaute Grundstücke und in 2 Fällen um unbebaute Grundstücke.

Zwangsversteigerungen von Eigentumswohnungen:

Bei 28 ausgewerteten Verfahren wurde der Zuschlag in Zwangsversteigerungsverfahren mit dem jeweiligen Verkehrswert verglichen: Im Durchschnitt erfolgte der Zuschlag bei 83 % des Verkehrswerts (zwischen 50 % und 108 %), also im Durchschnitt 17 % unter dem Verkehrswert (im Vorjahr 30 % unter dem Verkehrswert).

Grundlage der ermittelten Verkehrswerte sind Verkehrswertgutachten, die für das Zwangsversteigerungsverfahren durch den Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim oder durch öffentlich bestellte und vereidigte oder zertifizierte Sachverständige für Grundstückswertermittlungen erstellt wurden.



6. ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

Hinweis:

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind im Allgemeinen Bericht nicht enthalten, sondern nur im Gesamtbericht. Dieser kann im Internet unter www.on-geo.de von registrierten (gewerblichen) Nutzern kostenpflichtig heruntergeladen werden. Eine gedruckte Version kann direkt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden:

Tel: 07231 39 - 2610

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

6.1 Bodenpreisindexreihen

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 11 ImmoWertV). Die folgenden Bodenpreisindexreihen werden auf der Grundlage von Bodenrichtwerten analog den Erhebungszeiträumen der Bodenrichtwertermittlung fortgeschrieben und beziehen sich auf den Stichtag 31.12.1990. Sie berücksichtigen die Bodenrichtwerte bis zur letzten Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2011. Die nächste Bodenrichtwertermittlung erfolgt zum Stichtag 01.01.2013.

6.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland aufgestellt, gegliedert nach der Art der Bebauung (individuelle Bebauung, mehrgeschossige Bebauung / Geschosswohnungsbau), der Lage (Beschreibung der Lagequalität siehe S. 71) und unterteilt nach Stadtgebiet (Gemarkung Pforzheim) und den Ortsteilen (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm).

Für das **Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim):**

Wohnbauland für individuelle Bebauung in einfachen Lagen:

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

Wohnbauland für individuelle Bebauung in mittleren und guten Lagen:

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

Wohnbauland für mehrgeschossige Bebauung:

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

Für die **Ortsteile (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm):**

Wohnbauland für individuelle Bebauung in mittleren und guten Lagen:

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

6.1.2 Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen

Für das **Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim):**

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

6.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften nach dem Modell des Ertragswertverfahrens im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Auf der Grundlage geeigneter Kaufverträge und für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke wurden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells:

- Marktübliche Mietansätze. Für Wohnungen nach Mietspiegel Pforzheim.
- Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der WertR 2006 bzw. aufgrund der in der einschlägigen Literatur beschriebenen Werte, soweit nicht in der WertR erfasst. Für Wohnungen ergaben sich je nach Bezugsfertigkeit und Miethöhe Bewirtschaftungskosten zwischen 14 % und 34 % des Rohertrags.
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer; Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 4 der WertR 2006; Modernisierungen verlängern die Restnutzungsdauer („fiktives Baujahr“, nach dem Modell AGVGA-NRW).
- Der Bodenwertansatz erfolgt üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag und ggf. mit Zonung.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet.

Aufgrund der Schwankungsbreite der ausgewerteten Kaufverträge sind die dargestellten Liegenschaftszinssätze lediglich als Orientierung zu verstehen. In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein. Extremwerte („Ausreißer“) sind in den dargestellten Auswertungsergebnissen nicht enthalten.

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

6.3 Ertragsfaktoren

Mit den Ertragsfaktoren (§ 13 ImmoWertV) erhält man durch Multiplikation des Jahresrohertrags mit dem entsprechenden Faktor einen grob überschlägigen Wert einer Immobilie. Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie, wie z.B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert, nicht in die Berechnung eingehen.

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag (Jahresmietertrag aus der Nettokaltmiete, d.h. ohne Nebenkosten, inklusive Bewirtschaftungskosten).

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

6.4 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren)

Kaufpreisanalysen zeigen, dass der ermittelte Sachwert von bebauten Grundstücken und der auf dem Grundstücksmarkt erzielte Preis unterschiedlich sein können. Durch den Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) erfolgt eine Anpassung des Sachwertes an die allgemeine Marktlage. Der Sachwertfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Sachwert: $\text{Sachwertfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Sachwert}$.

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und baulichen Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000) über die Bruttogrundfläche (BGF). Dabei sind Alter und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel oder Bauschäden) zu berücksichtigen.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells:

- Sachwertberechnung nach ImmoWertV und WertR 2006;
- BGF nach DIN 277 (2005), nach Anlage 6 der WertR 2006;
- Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg;
- Alterswertminderung mit linearer Abschreibung;
- Gesamtnutzungsdauer bei Ein- und Zweifamilienhäusern i.d.R. 80 Jahre bzw. bei Mehrfamilienhäusern i.d.R. 70 Jahre;
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer; Modernisierungen verlängern die Restnutzungsdauer („fiktives Baujahr“, nach dem Modell AGVGA-NRW);
- Regionalfaktor Baden-Württemberg 1,05; Einfluss Ortsgröße Pforzheim 0,99;
- Baunebenkosten nach den Angaben in den NHK 2000;
- bauliche Außenanlagen werden nach Erfahrungswerten in Pforzheim pauschal angesetzt mit in der Regel 7 % bis 15 % vom Gebäudezeitwert, im Mittel 10 %;
- der Bodenwertansatz erfolgt üblicherweise mit dem Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag und ggf. mit Zonung.

Bei der Wertermittlung ist zuerst der vorläufige Sachwert (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) noch ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der Sachwertfaktor ist in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwerts in den folgenden Diagrammen dargestellt. Der marktangepasste Sachwert ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert multipliziert mit dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel oder Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen.

Die ermittelten Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten zu betrachten. Je nach Art und Lage des Objektes können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben oder unten variieren.

6.4.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ausgewertet wurden bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). Die Auswertungen beinhalten Objekte mit Keller, Erdgeschoss, tlw. auch Obergeschoss und sowohl voll als auch nicht ausgebautem Dachgeschoss, ggf. einschließlich Garage(n) auf dem Grundstück. Nicht enthalten sind Neubauten, Objekte im Außenbereich und Erbbaurechtsgrundstücke. Es wird unterschieden nach freistehenden Einzelhäusern, Doppelhaushälften/Reihenendhäusern und Reihemittelhäusern.

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

Die ausgewerteten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2010 und 2011 weisen für einzelne Merkmale die folgenden Ausprägungen auf. Sie stellen gleichzeitig den Anwendungsbereich für die Wertermittlung dar. Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Spannen, so ist der Sachwertfaktor gegebenenfalls anzupassen.

		Ein- und Zweifamilienhäuser		
		freistehend	Doppelhäuser, Reihenendhäuser	Reihemittelhäuser
vorläufiger Sachwert in Euro	Mittel	409.000	246.000	218.000
	Min-Max	145.000 - 832.000	115.000 - 425.000	107.000 - 315.000
Bodenrichtwert in Euro/m ²	Mittel	310	290	280
	Min-Max	180 - 430	170 - 390	200 - 380
wertrelevantes Baujahr	Mittel	1967	1972	1980
	Min-Max	1945 - 2000	1950 - 2003	1956 - 2010
Anzahl Kauffälle		104	80	28

6.4.2 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) wird entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig über das Ertragswertverfahren ermittelt. Das Sachwertverfahren kann unterstützend als Kontrolle herangezogen werden. Zur Anpassung des Sachwertes an die allgemeine Marktlage sind die folgenden Sachwertfaktoren ermittelt worden.

Diese Informationen gehören zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Sie sind in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes enthalten (siehe Seite 2).

Die ausgewerteten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2010 und 2011 weisen für einzelne Merkmale die folgenden Ausprägungen auf. Sie stellen gleichzeitig den Anwendungsbereich für die Wertermittlung dar. Liegt das zu bewertende Objekt außerhalb der angegebenen Spannen, so ist der Sachwertfaktor gegebenenfalls anzupassen.

		Mehrfamilienhäuser
vorläufiger Sachwert in Euro	Mittel	274.000
	Spanne	89.000 – 968.000
Bodenrichtwert in Euro/m ²	Mittel	270
	Spanne	170 – 430
wertrelevantes Baujahr	Mittel	1960
	Spanne	1948 – 1971
Anzahl Kauffälle		84

6.5 GFZ – Umrechnungskoeffizienten

Die Ermittlung von GFZ-Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung musste in Pforzheim unterbleiben, da solche Unterschiede aus Kaufverträgen nicht in ausreichend großer Zahl nachgewiesen werden konnten. Der Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung der vom Gutachterausschuss Karlsruhe ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten.

6.6 Lagequalität für Wohnen

Nachfolgend werden die Merkmale für **Wohnlagen** beschrieben, wie sie für Pforzheimer Verhältnisse als wertrelevant beurteilt werden können.

Beim Einzelobjekt können sich in Abhängigkeit der kleinräumigen Lagemerkmale Abweichungen in der Wohnlage ergeben.

Sehr einfache Lage:

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und sehr starken (Verkehrs-) Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehören insbesondere Lagen an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen und Bahnlinien in Lagen mit verdichteter Bebauung, mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

Einfache Lage:

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen oder erheblichen (Verkehrs-) Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehören z.B. Lagen mit verdichteter Bebauung, mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung, die Lage an Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien etc.

Mittlere Lage:

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Sie sind gekennzeichnet durch eine überwiegend verdichtete, zum Teil auch aufgelockerte Bebauung mit noch geringen Freiflächen und durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind ältere Wohngebiete der Innenstadt und der Ortsteile ohne besondere Vor- und Nachteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besonderen Frei- und Aussichtslagen haben.

Gute Lage:

Ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlage. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage und geringen Immissionen.

Sehr gute Lage:

Absolut ruhige Wohnlage in Höhen- und Aussichtslage mit aufgelockerter, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit vielfach großen Grundstücken bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes.

6.7 Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte

Vom Gutachterausschuss werden bereits seit dem Jahr 1963 regelmäßig Bodenrichtwerte ermittelt und in Bodenrichtwertkarten öffentlich bekannt gemacht. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2011 nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Die nächste Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2013 erfolgt in der ersten Jahreshälfte 2013.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

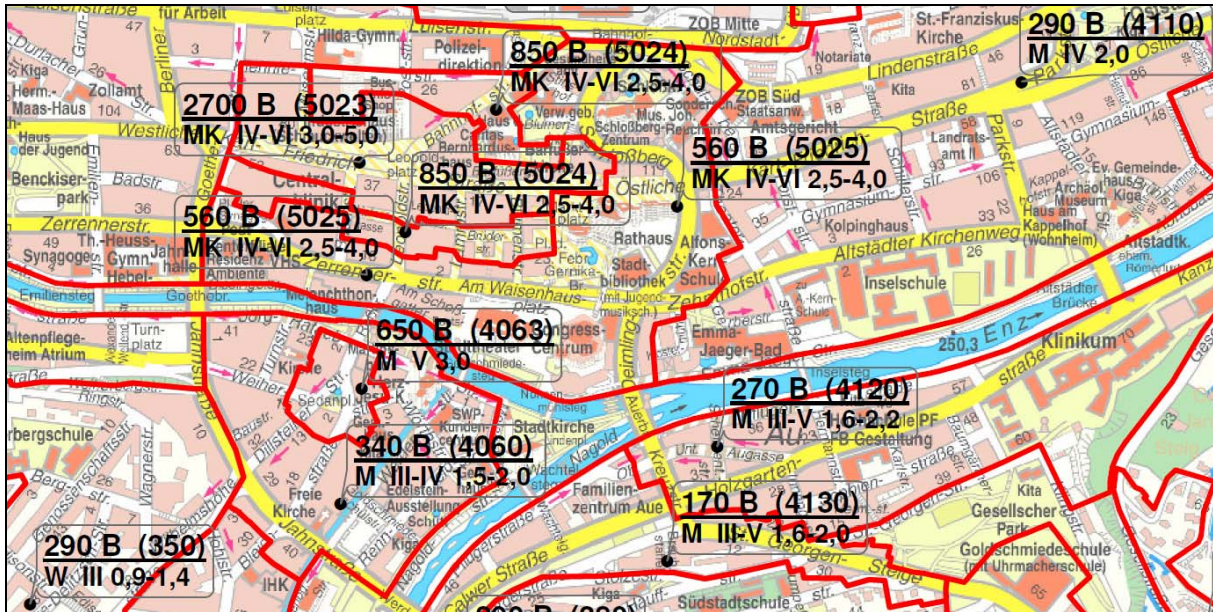
Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwertkarten werden bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim im Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung öffentlich ausgelegt. Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Die Einsichtnahme in eine Bodenrichtwertkarte und telefonische Auskünfte sind gebührenfrei. Für grundstücksbezogene schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte werden zurzeit 26 € Gebühr (zuzüglich 3 € Versandkostenpauschale) erhoben. Die Bodenrichtwertkarte kann beim Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung erworben werden, sie kostet zurzeit 20 € (zuzüglich 3 € Versand).

Im Internet können gewerbliche Kunden Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte und den aktuellen Grundstücksmarktbericht als PDF-Dokumente bei www.on-geo.de kostenpflichtig anfordern.

Ein Ausschnitt aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte der Stadt Pforzheim ist auf der folgenden Seite dargestellt.

Ausschnitt aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte für die Stadt Pforzheim zum Stichtag 01.01.2011



Zeichenerklärung:

— Richtwertzonenabgrenzung

Bauflächen:

290 B (6013)
G EKZ, BGH II-V 1,0-2,2

Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Beitrags-situation	Zonen-nummer
----------------	----------------------	--------------------	--------------

290 B (6013)

G EKZ, BGH II-V 1,0-2,2

Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Geschoss-zahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksfläche
		Maß der baulichen Nutzung			

Bodenrichtwert:	...	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter	Art der Nutzung:	W	Wohnbaufläche
Entwicklungs-zustand:	B	baureifes Land		M	gemischte Baufläche
	R	Rohbauland		MK	Kerngebiet
	E	Bauerwartungsland		G	gewerbliche Baufläche
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei	Ergänzung zur Art der Nutzung:	GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
	ebpf	erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		BGH	Büro- und Geschäftshäuser
				PL	Produktion und Logistik
				EKZ	Einkaufszentren
			Maß der baulichen Nutzung:	II-V	Geschosszahl (römische Ziffer)
				1,0-2,2	wertrelevante Geschossflächenzahl
			Zusätzliche Angaben:	t ...	Grundstückstiefe in Metern
				f ...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft:

1,0 LF
F

Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand
----------------	----------------------

1,0 LF

F

Art der Nutzung

Bodenrichtwert:	...	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter
Entwicklungs-zustand:	LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	LW	landwirtschaftliche Fläche
	F	forstwirtschaftliche Fläche

7. GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM ENZKREIS

Stadt / Gemeinde	zuständig	Telefon
75217 Birkenfeld	Frau Laaser	07231 / 4886 - 45
75239 Eisingen	Herr Hannemann	07232 / 3811 - 13
75331 Engelsbrand	Herr Herb	07235 / 9324 - 11
71292 Friolzheim	Herr Schabel	07044 / 9036 - 13
71296 Heimsheim	Herr Moch	07033 / 5357 - 10
75428 Illingen	Frau Obert	07042 / 8242 - 33
75228 Ispringen	Herr Brehm	07231 / 9812 - 18
75236 Kämpfelbach	Herr Flaig	07231 / 8866 - 11
75210 Keltern	Herr Ihli	07236 / 9383 - 51
75249 Kieselbronn	Herr Kreutel	07231 / 9534 - 14
75438 Knittlingen	Frau Eberle	07043 / 373 - 18
75203 Königsbach - Stein	Herr Völkle	07232 / 3008 - 140
75433 Maulbronn	Herr Gerst	07043 / 103 - 63
71297 Mönshheim	Herr Arnold	07044 / 9253 - 13
75417 Mühlacker	Herr Tschätsch	07041 / 876 - 273
75305 Neuenbürg	Herr Kraft	07082 / 7910 - 53
75242 Neuhausen	Herr Lutz	07234 / 9510 - 20
75245 Neulingen	Herr Kilgus	07237 / 428 - 16
75223 Niefem-Öschelbronn	Herr Engelsberger	07233 / 9622 - 63
75248 Ölbronn-Dürrn	Frau Förster	07237 / 422 - 20
75443 Ötisheim	Herr Rexer	07041 / 9501 - 14
75196 Remchingen	Frau Lindner	07232 / 7979 - 36
75447 Sternenfels	Frau Hornauer (BM)	07045 / 970 - 4020
75334 Straubenhardt	Herr Auer	07082 / 9487 - 41
75233 Tiefenbronn	Frau Krentzel	07234 / 9500 - 23
75446 Wiernsheim	Frau Hoffer	07044 / 23 - 125
71299 Wimsheim	Herr Dekreon	07044 / 9427 - 17
75449 Wurmberg	Herr Grössle	07044 / 9449 - 18

(Angaben ohne Gewähr)